

# The housing regime of Sweden: Concurrent challenges Part B: Ruotsin asuminen tilastojen valossa

Aino Verkasalo, Jukka Hirvonen





# The housing regime of Sweden: Concurrent challenges

Part B: Ruotsin asuminen tilastojen valossa

**Aino Verkasalo, Jukka Hirvonen**

Aalto-yliopiston julkaisusarja  
**TIEDE + TEKNOLOGIA** 8/2015

© Aino Verkasalo, Jukka Hirvonen

ISBN 978-952-60-6383-6 (pdf)  
ISSN-L 1799-487X  
ISSN 1799-487X (painettu)  
ISSN 1799-4888 (pdf)  
<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-6383-6>

Kannen valokuva Ilona Akkila: Uppsala 2012

Unigrafia Oy  
Helsinki 2015

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO	5
2	ASUNTOKANTA JA SEN MUUTOKSET	7
2.1	Asuntokannan piirteitä	7
	Käsitteitä ja luokitteluja	7
	Asuntokantatilastojen laatiminen	8
	Asuntokantatilaston tietoja	9
	Hallintamuoto Hushållens ekonomi (HEK)-otostutkimuksessa	10
	Pimeät vuokrasuhteet tilastojen ongelmana	11
	Vertailua Suomeen	12
2.2	Kansainväliset tilastot	12
	Talotyyppijakauma Pohjoismaissa	13
	Hallintamuotoluokittelun haasteita kansainvälisissä tilastoissa	14
2.3	Asuntokannan muutoksia	16
	Asuntokannan rakenteen muutos	16
	Asuntojen uustuotanto	19
	Asuntojen poistuma	23
	Hallintamuodon vaihdokset ja hallintamuotojakauman muutos Tukholmassa	28
	Lähteet	30
3	ASUMISEN TALOUS	33
3.1	Vuokrat	33
	Vuokrakehitys Ruotsissa	33
	Vuokrakehitys Suomessa	36
3.2	Hinnat	39
	Pientalojen hinnat Ruotsissa	39
	Osuuskunta-asuntojen hinnat Ruotsissa	42
	Pientalojen keskihinta Suomessa	44
3.3	Asumiskustannukset	46
	Käytettävissä olevat tulot ja asumiskustannukset	46
	Asumiskustannuksien osuus käytettävissä olevista tuloista ja kulutusvara	48
	Asumiskustannuksien osuus käytettävissä olevista tuloista – kansainvälistä vertailua	51
	Mielipiteitä asumiskustannuksista – pääkaupunkien vertailua	52
	Vuokralaisten tilanne kehittynyt Ruotsissa muita hallintamuotoja heikommin 2004–2011	53

3.4	Varallisuus, velkaisuus ja köyhyysaste	56
	Kotitalouksien asunto- ja rahoitusvarallisuus	56
	Ruotsin kotitaloudet velkaantuneita	59
	Köyhyysaste	60
	Lähteet	62
4	SEGREGAATIO	65
4.1	Ulkomaalaistaustaiset Ruotsin tilastoissa	65
4.2	Segmentaatio: siirtolaisten sijoittuminen hallintamuotoihin	66
4.3	Alueellinen segregatio ja erilaisuusindeksi	67
	Lähteet	72
5	YHTEENVETO	73

# 1 Johdanto

Tässä raportissa esittelemme Ruotsin asumisjärjestelmän piirteitä tilastolähteiden näkökulmasta. Ruotsin asumisjärjestelmä on Suomessa yleisesti ottaen melko vähän tunnettu. Vaikka Ruotsi ja Suomi muistuttavat yhteiskuntina paljon toisiaan, maiden asumisjärjestelmät eroavat huomattavasti toisistaan. Ruotsi ja Suomi muodostavat tässä mielessä kiinnostavan vertailuparin, ja siksi raportissa vertaillaan Ruotsin asumisjärjestelmän piirteitä varsinkin Suomeen. Joidenkin piirteiden suhteen tehdään myös laajempaa kansainvälistä vertailua. Huomiota kiinnitetään myös kansainvälisen tilastovertailun ongelmiin.

Aineistoina tilastoraportin kokoamisessa ovat olleet Ruotsin tilastokeskuksen (Statistiska Centralbyrå, SCB) tietokannat sekä aiheesta julkaistut selvitykset ja tutkimukset. Vertailuaineistoa on saatu Suomen tilastokeskuksen aineistoista sekä kansainvälisistä tilastoista. Lisäksi hanketta varten tilattiin SCB:stä erityinen asumiskustannuksia koskeva aineisto.

Toinen luku käsittelee Ruotsin asuntokantaa ja sen muutoksia. Ensin esitellään asuntokannan keskeisiä piirteitä, kuten talotyyppi- ja hallintamuotojakautumia (luku 2.1). Toiseksi näitä Ruotsin asumisjärjestelmän piirteitä verrataan muihin Pohjoismaihin ja Euroopan maihin (luku 2.2). Lisäksi tehdään katsaus asuntokannan rakenteen muutokseen ja muutosdynamiikan eri komponentteihin: uustuotantoon, poistumaan ja hallintamuodon vaihdoksiin (luku 2.3).

Kolmas luku käsittelee asumisen taloutta useasta eri näkökulmasta. Tarkastelun kohteena ovat ensin vuokrataso ja sen kehitys (luku 3.1) sekä toiseksi asuntojen ja pientalojen hintataso ja sen kehitys (3.2). Keskeinen teema on kotitalouksien asumiskustannukset ja niiden muutos. Asumiskustannuksia suhteessa tuloihin analysoidaan eri hallintamuo-doilla ja eri kotitaloustyypeillä (luku 3.3). Asumiskustannusosuuksista tehdään myös kansainvälistä vertailua. Asumisjärjestelmällä on kytkentä myös kotitalouksien varallisuuden rakenteeseen ja velkaisuuteen, joita käsitellään luvussa 3.4.

Ruotsi on ollut jo pitkään siirtolaisia suhteellisen runsaasti vastaanottava maa. Siirtolaisten asumisen ja alueellisen etnisen segregaa-tion teemat ovat vahvasti esillä maan tilastoinnin ja tutkimuksen kentässä. Raportin luku 4 käsittelee siirtolaisten ja kantaväestön sijoittumista maan asuntokantaan. Ensin kerrotaan ulkomaalaistaustaisten määrittelystä tilastoissa ja lukumääristä (luku 4.1). Yhden näkökulman siirtolaisten asumiseen tarjoaa

heidän sijoittumisensa eri hallintamuotoihin (luku 4.2). Toinen näkökulma on alueellinen segregatio, jota tarkastellaan sekä tilastoaineistojen että tutkimustiedon kautta (luku 4.3).

Raportti liittyy Suomen Akatemian rahoittamaan tutkimushankkeeseen ”The Housing Regime of Sweden: Concurrent Challenges”, joka on toteutettu Aalto-yliopiston Maan-  
käyttötieteiden laitoksella Christer Bengsin johdolla. Hankkeen loppuraportti julkaistaan kahdessa osassa. Käsillä oleva osio B esittelee aiheesta tilastotietoja ja niiden analyysia. Omana osiona (osio A) on tutkimuksen taustoitus, tulosten tulkinta ja johtopäätökset.



## 2 Asuntokanta ja sen muutokset

### 2.1 Asuntokannan piirteitä

#### Käsitteitä ja luokittelua

Asuntotilastojen yksi keskeinen taustatieto on *talotyyppi*. Ruotsin tilastoissa asuintalot jaetaan pientaloihin (småhus) ja usean asunnon taloihin (flerbostadshus). Pientaloihin lasketaan yhden asunnon erillisten pientalojen (fristående villor/ enbostadshus) lisäksi rivitalot (radhus), ketjutilot (kedjehus) sekä paritalot (parhus). Ruotsin tilastoissa erotellaan vain harvoin näitä pientalojen eri lajeja. Vuosittain valmistuneiden asuntojen tilastossa näin kuitenkin tehdään. Usean asunnon talojen luokka tarkoittaa käytännössä kerrostaloja. Tämän talotyyppiluokan määritelmä on vastaava kuin esimerkiksi Suomessa käytettävä kerrostalon määritelmä: talossa on päällekkäin sijaitsevia asuntoja. Tähän luokkaan lasketaan myös harvat muissa kuin asuinrakennuksissa sijaitsevat asunnot.

Toinen keskeinen asumisen määrittäjä on asunnon *hallintamuoto* eli hallintaperuste. Suomen tilastoissa käytetään enemmän jälkimmäistä termiä. Vastaava termi ruotsin kielessä on upplåtelseform (kirjaimellinen käännös ”luovutusmuoto”). Ruotsissa lähes kaikki asunnot kuuluvat johonkin kolmesta hallintamuodosta: äganderätt, hyresrätt ja bostadsrätt. *Äganderätt* (omistusasuminen) viittaa kiinteistön eikä asunnon omistamiseen. Siksi käytännössä vain omakotitaloissa asuvat ovat omistaja-asukkaita. Viime vuosina on ollut periaatteessa mahdollista muodostaa omistusasuntoja myös kerrostaloihin (ns. kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus), mutta käytännössä niiden merkitys on vielä olematon: vuonna 2013 niitä oli alle 500 kappaletta eli 0,01 prosenttia maan koko asuntokannasta (SCB 2014a).

*Hyresrätt*-asunnot ovat vuokra-asuntoja. Jos vuokralainen vuokraa asunnon eteenpäin jollekin toiselle, käytetään nimitystä toisen käden vuokra-asunto (hyra i andra hand). Tällaiseen eteenpäin vuokraamiseen tarvitaan hyväksyttävä syy ja vuokranantajan lupa. Jos tästä syntyy erimielisyyttä, asiasta päättää viime kädessä vuokralautakunta (hyresnämnden), joka on julkinen viranomainen. Vuokrataloja omistavat ensinnäkin yleishyödylliset yhtiöt (allmännyttan), jotka ovat tavallisimmin kunnallisia toimijoita, ja toiseksi yksityiset (privat) vuokrayhtiöt. Sosiaalisen vuokra-asumisen käsitettä ei Ruotsissa käytetä myöskään allmännyttan-vuokra-asunnoista. Tätä perustellaan sillä, että niihin ei ole

tuloihin tai muuhun sosiaaliseen tarveharkintaan perustuvaa asukasvalintaa, vaan ne ovat periaatteessa tarkoitettu kaikille halukkaille ja asunnon saanti perustuu jonotukseen.

Ruotsissa vuokrat ovat säännöstelltyjä. Vuokrien taso neuvotellaan vuokralaisyhdistysten ja kiinteistön omistajan välisissä neuvotteluissa. Vuokran määrittämiseen vaikuttaa asunnon niin sanottu käyttöarvo (bruksvärde). Käyttöarvo määritellään sellaisten seikkojen mukaan, joiden katsotaan nostavan asunnon käytännöllistä arvoa asukkaan näkökulmasta. Käyttöarvoon vaikuttavat sellaiset asunnon ominaisuudet kuin koko, modernisuus, kunto, pohjaratkaisu, äänieristys, sijainti talossa sekä talon varustetaso kuten esimerkiksi hissi, pesutupa, autotalli sekä kiinteistöpalveluiden laatu. Myös sijainnilla, elinympäristöllä ja liikenneyhteyksillä ylipäänsä saattaa olla vaikutusta. (Hyresnämnden 2013.)

Kolmas hallintamuoto Ruotsin asumisjärjestelmässä on *bostadsrätt*. Termille ei ole suomen kielessä vakiintunutta käännöstä, mutta juridisesti kyseessä on osuuskunta-asunto, joten seuraavassa käytetään tätä termiä. Talon omistaa yhdistys ja asukkaalla on asunnon käyttöoikeus, jonka voi myydä markkinahintaan, mutta osuuskunnan (*bostadsrättsförening*) on hyväksyttävä uusi jäsen. Asunnon vuokraaminen toiselle ei ole vapaata, vaan vaatii yhdistyksen luvan ja on mahdollista vain tilapäisenä ja perustelluista syistä. Alivuokralaisia voi kyllä pitää. Tässä mielessä *bostadsrätt*-kategoria ei vastaa täyttä omistusoikeutta.

## Asuntokantatilastojen laatiminen

Aikoinaan Ruotsissa tehtiin kattavia väestö- ja asuntolaskentoja, joissa kerättiin tiedot lomakkeilla. Nämä laskennat tuottivat tilastoja muun muassa asunnoista ja kotitalouksista (SCB 2013a). Viimeinen tällainen laskenta tehtiin vuonna 1990. Tämän jälkeen tuotettiin vuosittaisia asuntokantalaskelmia siten, että pohjana oli tämä viimeinen kattava laskenta, johon lisättiin vuosittain rekistereistä ilmenevät tiedot uustuotannosta, purkamisista ja muista muutoksista. Ajan mittaan menetelmä vääristi lukuja, koska muutokset kirjautuivat tilastoon epätäydellisesti. Esimerkiksi siirtymät kesämökkikannan ja omakotitalokannan välillä eivät tulleet huomioiduiksi. Myöskään omakotitalojen purkamiset eivät yleensä päätyneet tilastoon.

Vuonna 2010 alettiin käyttää tilastojen pohjana kiinteistöverotusrekisteriä, jolloin tiedot saatiin ajantasaisemmiksi (SCB 2013b). Uudessa keräystavassa asuntokantaan laskettiin vain ne pientalot, joissa on asukkaita kirjoilla. Tämä uusi määrittely vähensi pientaloasuntojen määrää noin 63 000 asunnolla eli noin kolme prosenttia pientalojen määrästä. Kerrostaloasuntojen määrä puolestaan lisääntyi noin 23 000:lla, mikä johtui lähinnä siitä, että opiskelija-asuntoja laskettiin vanhasta käytännöstä poiketen nyt asuntokantaan. Ruotsissa on viime vuosina muodostettu kattava huoneistorekisteri, jonka pohjalta aletaan tuottaa vuosittain asunto- ja kotitaloustilastoja (SCB 2008). Ruotsi on tässä muita Pohjoismaita jäljessä. Esimerkiksi Suomeen tällainen rekisteri muodostettiin jo vuoden 1980 väestö- ja asuntolaskennassa.

## Asuntokantatilaston tietoja

Asuntokannan määrällisiä perustietoja on helposti saatavissa Ruotsin tilastokeskuksen (Statistiska Centralbyrå, SCB) verkkosivuilta löytyvästä tietokannasta. Taulukosta 2.1 ilmenee asuntokannan koko ja jakautuminen talotyyppeihin. Asuntokantatilaston mukaan Ruotsissa oli vuoden 2012 lopussa noin 4,4 miljoonaa asuntoa. Niistä 2 miljoonaa (45 %) sijaitsi pientaloissa, noin 2,3 miljoonaa (53 %) kerrostaloissa. Noin 80 000 asuntoa (2 %) sijaitsi muissa rakennuksissa.

**Taulukko 2.1** Asuntokantatilasto: Ruotsin asunnot talotyyppin mukaan 2013, lkm ja % (SCB 2014a)

talotyyppi	lukumäärä	%-osuus
pientalo	1 999 964	45,3 %
kerrostalo	2 332 253	52,9 %
muu	79 127	1,8 %
yhteensä	4 411 344	100,0 %

Ruotsin asuntokantaa jaotellaan tilastoissa myös omistajatahon (ägarkategori) mukaan. Taulukosta 2.2 selviää, mitä omistajakategorioita tilastoissa käytetään sekä kunkin osuus vuoden 2013 asuntokannasta.

**Taulukko 2.2** Asuntokantatilasto: Ruotsin asunnot omistajakategorian mukaan 2013 (SCB 2014a)

omistajakategoria	yhteensä, %	yhteensä, N	pientalo	kerrostalo	muu rakennus
valtio / kunta / lääni	0,3 %	13 604	5 153	5 299	3 152
yleishyödyllinen yhtiö	16,6 %	734 138	36 774	682 453	14 911
osuuskunnall. vuokra-asuntoyhdistys	0,2 %	7 953	47	7 821	85
bostadsrätt-yhdistys	23,2 %	1 021 253	80 201	930 835	10 217
ruotsalainen osakeyhtiö	11,2 %	493 082	32 422	433 155	27 505
muu juridinen henkilö	3,0 %	132 927	10 025	111 938	10 964
yksityinen henkilö	45,5 %	2 005 992	1 834 144	159 705	12 143
tieto puuttuu	0,1 %	2 395	1 198	1 047	150
yhteensä	100,0 %	4 411 344	1 999 964	2 332 253	79 127

Yleishyödyllisten yhtiöiden sekä valtion, kuntien ja läänien omistamat asunnot voidaan määritellä julkisen sektorin asunnoiksi. Niitä oli yhteensä 17 prosenttia koko asuntokannasta, etupäässä kyse on kerrostaloissa sijaitsevista vuokra-asunnoista. Bostadsrättyhdistykset omistavat melko merkittävän osan (23 %) asuntokannasta. Lisäksi on vähäinen määrä osuuskunnallisten vuokra-asuntoyhdistysten omistamia asuntoja. Osuuskunnallinen sektori kattaa siis vajaan neljänneksen Ruotsin asuntokannasta. Tämä osuus on kasvussa. Osakeyhtiöt ja muut juridiset henkilöt omistavat yhteensä 14 prosenttia asunnoista. Nämä ovat etupäässä kerrostaloissa sijaitsevia vuokra-asuntoja. Yksityishenkilöt omistavat 45 prosenttia asunnoista, etupäässä kyse on omakotitaloista.

Asuntokantatilastossa on tieto asunnon hallintamuodosta, mutta on tärkeää huomata, että tämä tieto johdetaan omistajakategoriasta. Tästä syystä se ei anna aivan oikeaa kuvaa hallintamuotojakaumasta kotitalouksien kannalta. Esimerkiksi yksityishenkilöiden vuokraamat pientalot tai osuuskunta-asunnot eivät tässä tilastossa tule vuokra-asuntojen luokkaan (vrt. tuonnempaa Hushållens ekonomi -kyselyn tiedot). Taulukossa 2.3 on esitetty asuntokantatilaston lukumäärätietoja asunnoista talotyyppin ja hallintamuodon mukaan. Asuntokantatilastossa omistusasuntojen luokkaan tulee 42 prosenttia, osuuskunta-asuntojen 23 prosenttia ja vuokra-asuntojen 35 prosenttia asunnoista. Pientalo- ja omistus-asuntojen luokat ovat suuressa määrin päällekkäisiä. Vuokra- ja osuuskunta-asunnot sijaitsevat yleensä kerrostaloissa. Asuntokantatilaston mukaan pientaloissa sijaitsevia vuokra-asuntoja oli vain kaksi prosenttia ja osuuskunta-asuntoja kaksi prosenttia koko asuntokannasta. Kerrostaloissa taas ei ollut käytännöllisesti katsoen lainkaan omistusasuntoja (0,1 promillea koko asuntokannasta).

**Taulukko 2.3** Asuntokantatilasto: Ruotsin asunnot hallintamuodon ja talotyyppin mukaan 2013 (SCB 2014a)

hallintamuoto	yhteensä, %	yhteensä, N	pientalo	kerrostalo	muu
vuokra	35,2 %	1 553 094	84 421	1 399 913	68 760
osuuskunta	23,2 %	1 021 253	80 201	930 835	10 217
omistus	41,6 %	1 834 602	1 834 144	458	0
tieto puuttuu	0,1 %	2 395	1 198	1 047	150
yhteensä	100,0 %	4 411 344	1 999 964	2 332 253	79 127

### Hallintamuoto Hushållens ekonomi (HEK) -otostutkimuksessa

Asumista koskevia tietoja kerätään vuosittain myös laajassa ”Hushållens ekonomi” -otostutkimuksessa (HEK). Se perustuu 17 000 henkilön otokseen Ruotsin aikuisväestöstä ja toteutetaan puhelinhaastatteluna. Siinä tiedustellaan asumisen osalta muun muassa asunnon hallintamuotoa ja asumiskustannuksia. Survey-tutkimukseen tulee aina myös katoa: viimeisessä (2012) tutkimuksessa 20 prosenttia otoshenkilöistä kieltäytyi osallistumasta ja 25 prosenttia ei tavoitettu tai oli muuten estynyt osallistumasta. Vastauskato oli kaikkiaan siis 45 prosenttia.

Tämän tutkimuksen mukaan omistusasuntoja oli 37 prosenttia, osuuskunta-asuntoja 19 prosenttia ja vuokra-asuntoja 39 prosenttia. Myös luokan ”muu” tapaukset sisältävät (4 %) etupäässä vuokra-asumiseen rinnastettavia asumismuotoja, kuten asuminen ilman vuokrasopimusta sekä alivuokralaisuus. Taulukossa 2.4 on esitetty sekä HEK-kotitalouskyselyn että asuntokantatilaston hallintamuotojakauma. HEK-kyselyssä vuokra-asumisen osuus oli suurempi kuin asuntokantatilastossa. Tämä johtuu ensi sijassa siitä, että asuntokantatilastoissa hallintamuoto määritellään omistajan kautta. Tällöin esimerkiksi vuokrattuja omakotitaloja ja osuuskunta-asuntoja ei lasketa vuokra-asuntojen luokkaan. Otostutkimuksesta saa tältä osin oikeamman kuvan asiasta.

**Taulukko 2.4** Hallintamuotojakauma Hushållens ekonomi -otostutkimuksessa sekä asuntokantatilastossa 2012 (SCB 2014b, SCB 2014c)

hallintamuoto	HEK	Asuntokantatilasto
vuokra	39 %	36 %
osuuskunta	19 %	23 %
omistus	37 %	41 %
muu tai tuntematon	4 %	
yhteensä	100 %	100 %

## Pimeät vuokrasuhteet tilastojen ongelmana

HEK-Kotitaloustutkimuksessa oli vaihtoehtona myös ”toisen käden” vuokrasuhde. Sen mukaan 2 prosenttia kotitalouksista asui tällaisessa toisen käden vuokrasuhteessa (SCB 2014b). Vuokra- ja osuuskunta-asuntojen eteenpäin vuokraamista säädellään melko tiukoilla ehdoilla, mutta ”pimeä” toisen käden vuokraaminen ei ole kovinkaan harvinaista. Samoin vuokrien sääntelyä kierretään pimeillä, ylisuurilla vuokrilla. On todennäköistä, että pimeässä vuokrasuhteessa asuva henkilö ei vastaa asumista koskevaan kyselyyn, vaan jää vastauskadon piiriin.

Näitä pimeiden vuokramarkkinoiden ilmiöitä on kartoitettu kymmenen suurehkon kaupungin nuorille aikuisille suunnatulla kyselyllä vuonna 2007. Vastaajilta kysyttiin, onko hänen tuttavapiirissään kokemusta erilaisista pimeiden vuokramarkkinoiden ilmiöistä. Lainvastaista toimintaa on varsin vaikea saada selville lomakekyselyllä. Kysymällä tällä tavoin epäsuorasti voidaan näiden ilmiöiden laajuudesta saada edes jotain käsitystä. Koko aineistossa 53 prosentilla ja Tukholmassa 65 prosentilla vastaajista oli tuttavapiirissä pimeässä toisen käden vuokrasuhteessa asunut henkilö. Koko aineistossa 42 prosentilla ja Tukholmassa 62 prosentilla oli tuttavapiirissä ylisuurta, laitonta vuokraa maksanut henkilö. Uppsala oli Tukholman ohella toinen kaupunki, missä nämä ilmiöt olivat erityisen yleisiä. (SOU 2007.)

Tukholman lääninhallitus on hiljattain tehnyt toisen käden vuokrasuhteista selvityksen, jossa on kartoitettu ilmiötä tiedustelemalla alueen suurilta vuokratalonomistajilta arvioita sekä laillisesta että laittomasta toisen käden vuokraamisesta (Länstyrelsen i Stockholms län 2013). Pimeä toisen käden vuokraaminen arvioitiin selvästi yleisemmäksi kuin laillinen toisen käden vuokraaminen. Suurimpien omistajien arvio pimeistä vuokrasuhteista oli yleensä 10 prosentin luokkaa koko kannasta, yhden omistajan arvio oli 20 prosenttia. Arviot voivat olla alakanttiin, koska omistajilla ei ole intressiä ainakaan liioitella ilmiön laajuutta. Myös osuuskunta-asunnoissa esiintyy pimeää vuokraamista, joskaan ei niin paljon kuin vuokra-asunnoissa. Näiden lukujen valossa laittomat vuokrasuhteet näyttäisivät olevan melko yleinen ilmiö, joskaan tarkasta määrästä ei ole tietoa. Asumisen tilastotutkimuksen kannalta pimeät vuokrasuhteet ja vuokrat muodostavat tietenkin ongelman, koska todellisuudessa toisen käden vuokraaminen on yleisempää ja vuokrataso korkeampi kuin viralliset tilastot antavat ymmärtää.

## Vertailua Suomeen

Ruotsin ja Suomen asumisjärjestelmien eroja havainnollistaa taulukko 2.5, missä on esitetty kotitalouksien jakauma asunnon hallintamuodon mukaan molemmissa maissa. Asukkaan omistamien pientalojen osuus oli kummassakin maassa jokseenkin samaa luokkaa (36–37 %). Omistajina osakeasunnoissa asui Suomessa 30 prosenttia, joten omistusasumisen osuus oli kaikkiaan 66 prosenttia. Ruotsissa puolestaan asui osuuskunta-asunnoissa 20 prosenttia. Vuokra-asuminen oli Ruotsissa yleisempää (noin 40 %) kuin Suomessa (30 %). Ruotsissa asuntojen vuokrat ovat säädeltyjä niin allmännyttan-sektorilla kuin yksityiselläkin. Suomen vuokra-asuntokanta puolestaan jakautuu suunnilleen puoliksi säädellyn arä-kannan ja markkinaehtoisen kannan kesken.

**Taulukko 2.5** Kotitaloudet asunnon hallintamuodon mukaan Ruotsissa ja Suomessa 2011, % (SCB 2014b, Tilastokeskus 2014)

hallintamuoto	Ruotsi	Suomi
omistaa talon	37	36
omistaa asunnon osakkeet		30
osuuskunta-asunto	20	
säädelty vuokra	40	14
markkinavuokra		16
muu / tuntematon	3	4
yhteensä	100	100

## 2.2 Kansainväliset tilastot

Etsittäessä tilastotietoa Euroopan maiden asunnoista ja asumisolastoista on ensimmäisenä mieleen tuleva lähde Eurostat. Sieltä löytyykin tietoja muun muassa talotyyppi- ja hallintamuotojakaumista. Osa tilastoista koskee väestöä, osa taas kotitalouksia tai asuntoja. Tämä vaikuttaa aika paljon jakaumiin. Jos yksikkönä on henkilö, tämä yleensä nostaa pientalo- ja omistusasuntojen osuutta. Vastaavasti jos yksikkönä on kotitalous, luvuissa painottuvat yksinasuvat, mikä yleensä nostaa vuokra- ja kerrostaloasuntojen osuutta. Kumpikaan laskutapa ei ole tietenkään väärä, mutta ne antavat melko erilaisen kuvan asiasta, joten tulkinnessa on tärkeää ottaa huomioon, mikä on tilastossa käytetty perusyksikkö.

#### Tietolaatikko 1

##### **AINEISTOJA ASUMISEN KANSAINVÄLISEEN VERTAILUUN**

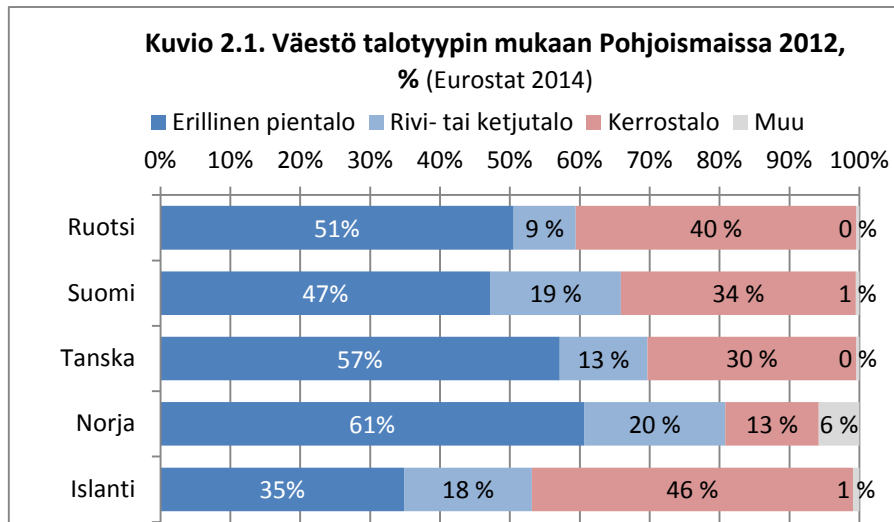
EU:n tilastokeskus Eurostat ylläpitää useita tietokantoja. Eurostatin tietokannassa EU-statistics of Income and Living Conditions (SILC) on tietoja mm. asumisolosta ja -kustannuksista koko maan tasolla ja alueen urbanisaatioasteen mukaan, mutta ei kuitenkaan kaupungeittain (Eurostat 2013a). Tämän tilaston tietoja kerätään vuosittain haastattelututkimuksella. Tietokannassa European Quality of Life Survey (EQLS) on haastattelututkimuksiin pohjautuvaa tietoa elämänlaadusta (Eurofound 2013). Mukana on myös asuminen ja asuinympäristö. Aineistonkeruu toteutetaan noin joka neljäs vuosi.

Kaupunkien osalta keskeinen aineisto on Eurostatin Urban Audit -tietokanta (Eurostat 2013b). Se sisältää eurooppalaisista kaupungeista erilaisia indikaattoreita mm. väestöstä ja asumisesta. Pääkaupunkien lisäksi joka maasta on mukana myös muita suurimpia kaupunkeja. Ruotsista siinä on Tukholman lisäksi seitsemän muuta kaupunkia. Suuri ongelma kuitenkin on, että Urban Auditin indikaattoriaineistossa on melko paljon puuttuvia tietoja, eivätkä tiedot useinkaan ole kovin tuoreita. Tutkimuksessa on myös mielipidetutkimusosio, Perception Survey (2004, 2006, 2009), jossa on kokemuksellista tietoa enimmäkseen samoista teemoista kuin indikaattoriosiossa. Mukana on joka maasta kaksi kaupunkia, joista toinen on pääkaupunki

Organisation for economic co-operation and development (OECD) pitää myös tilastoja lähinnä taloudellisista indikaattoreista. Tilastoja on tuotettu mm. asuntomarkkinatutkimuksen tarpeisiin. The United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) tuottaa tilastoja eri aihealueilta, myös asumisesta. Pohjoismaiseen vertailuun soveltuu Nordstat-tietokanta, jossa on jokaisesta Pohjoismaasta koko maan ja 3–4 suurimman kaupungin keskeisiä tilastotietoja. Ne on esitetty erikseen keskuskaupungista ja koko kaupunkiseudusta. (Nordstat 2014.)

## Talotyyppijakauma Pohjoismaissa

Eurostatin asumistilastosivuilla on tietoja väestön jakautumisesta eri talotyyppeihin. Kuviossa 2.1 on esitetty näitä tietoja Pohjoismaiden osalta. Kerrostaloissa asui Ruotsissa 40 prosenttia väestöstä vuonna 2012. Koko Euroopan Unionin väestöstä asui kerrostaloissa 42 prosenttia, joten Ruotsi on tässä varsin lähellä EU:n keskiarvoa. Muissa Pohjoismaissa Islantia lukuun ottamatta kerrostaloasukkaiden osuus oli pienempi kuin Ruotsissa. Kerrostaloasukkaiden osuus oli Suomessa kolmannes, Tanskassa noin 30 prosenttia ja Norjassa vähiten, vain 13 prosenttia. Norjassa kerrostaloasukkaiden osuus oli Euroopan pienin. Kytketyissä pientaloissa asuminen oli yleisintä Norjassa ja Suomessa (joka viides) ja harvinaisinta Ruotsissa (alle 10 %). Erillisissä pientaloissa asui Ruotsissa ja Suomessa noin puolet väestöstä, Tanskassa ja Norjassa vielä suurempi osuus (noin 60 %) mutta Islannissa vain kolmannes. Tärkeää on huomata, että tässä tilastossa osuudet on laskettu väestöstä. Tällöin erillisten pientalojen osuus muodostuu suuremmaksi ja kerrostalojen osuus pienemmäksi kuin laskettaessa osuudet kotitalouksista. Tämä johtuu siitä, että suuret asutokunnat eli lapsiperheet asuvat yleisemmin pientaloissa kuin pienet, lapsettomat taloudet.



### Hallintamuotoluokittelun haasteita kansainvälisissä tilastoissa

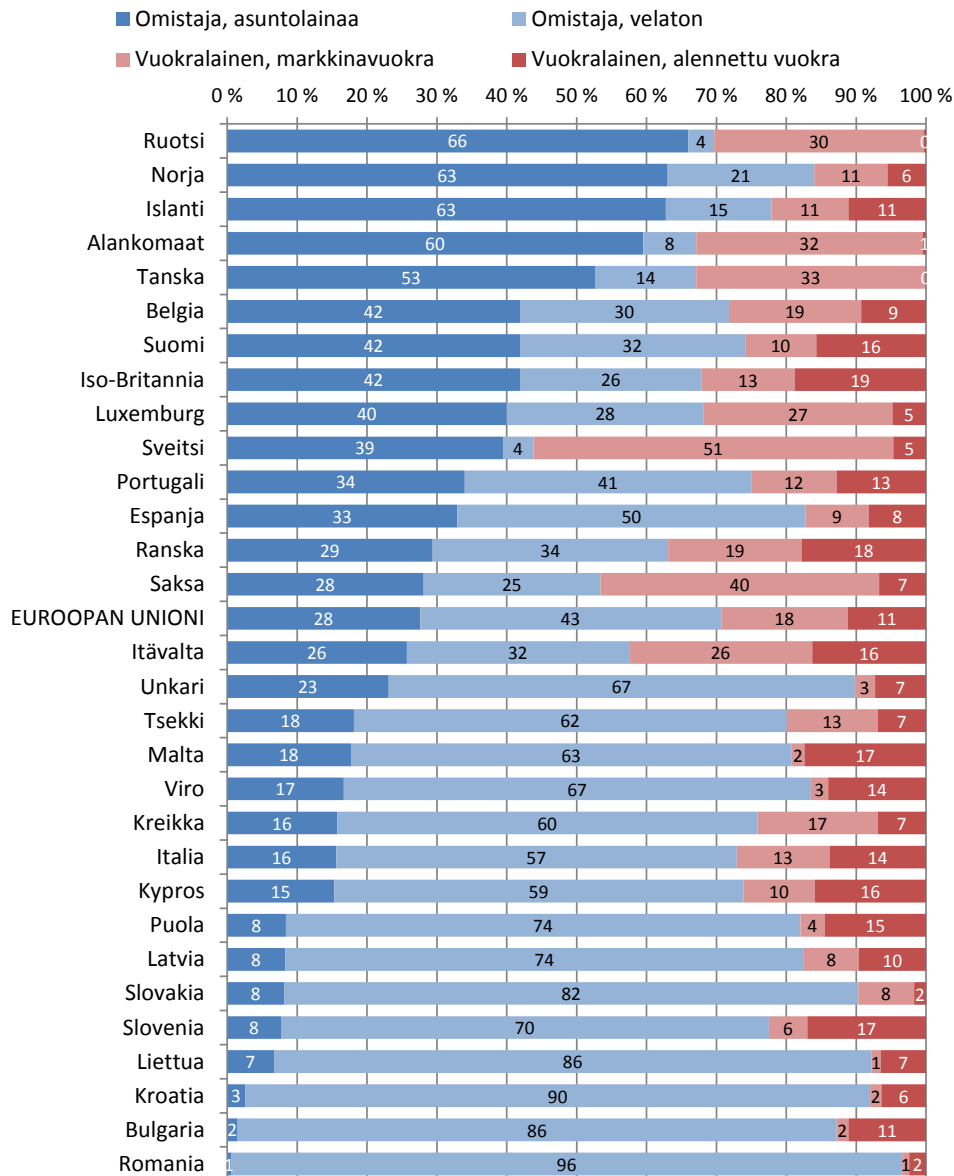
Väestön jakautumisesta eri hallintamuotoluokkiin Euroopan maissa antaa Eurostat kuvion 2.2 mukaisia tietoja. Kuvassa ovat mukana kaikki EU-maat sekä muutamia muitakin maita kuten Norja. Kansainvälisten tilastojen kategoriat sopivat usein huonosti yksittäisten maiden tilanteen kuvaamiseen. Näin on tässäkin tilastossa Ruotsin kohdalla. Eurostatin tilasto antaa omistusasukkaiden osuudeksi Ruotsin väestöstä 70 prosenttia. Luku on kuitenkin jossain määrin harhauttava, koska mukaan on laskettu myös osuuskunta-asunnot.

Vuokra-asukkaita oli Ruotsissa tilaston mukaan 30 prosenttia väestöstä, mikä on lähellä EU:n keskiarvoa. Myöskään vuokra-asukkaiden osalta tilasto ei anna oikeaa kuvaa Ruotsin tilanteesta, koska heidät on luokiteltu markkinavuokra-asukkaiksi, vaikka koko vuokrasektori on säädeltyä. Esimerkiksi Suomen osalta tilasto antaa markkinavuokra-asukkaiden osuudeksi 10 prosenttia ja markkinavuokraa edullisemman (reduced price) vuokrasektorin osuudeksi 16 prosenttia väestöstä. Jälkimmäinen tarkoittaa ara-kantaa, missä vuokra määräytyy omakustannusperiaatteella. Suomen osalta tilasto antaa oikean kuvan tilanteesta. Kuvasta ilmenee, että Ruotsissa on Euroopan maista suhteellisesti kaikkein eniten asuntovelkaisia ja vähiten velattomia omistus- tai osuuskunta-asukkaita. Myös Norjassa, Islannissa, Hollannissa ja Tanskassa asuntovelkaisten osuus on korkea, kaikissa yli puolet väestöstä. Suomessa on näitä maita enemmän velattomia omistusasujia. Velattomien omistusasujien osuus on Euroopan maista korkein useissa entisissä sosialistisissa maissa. Asuntovelkojen yleisyyteen eri maissa vaikuttavat monet seikat, muun muassa asuntolainojen verokohtelu sekä poliittiset muutokset keski- ja itä-Euroopassa.

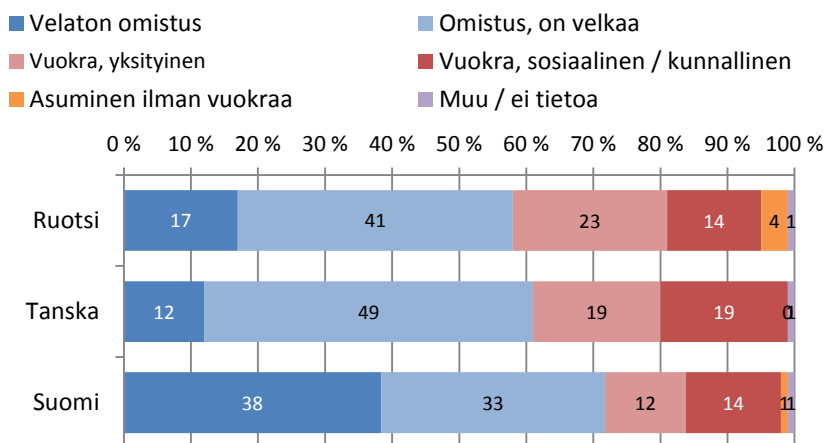
Eurooppalaisissa tilastoissa on myös toinen lähde, jossa on tietoja hallintamuotojakaumista: Eurooppalainen elämänlaatututkimus EQLS (Eurofound 2013). Kuviossa 2.3 on esitetty tämän lähteen tietoja hallintamuotojakaumista Ruotsissa ja muutamassa muussa maassa. Tässä tutkimuksessa perusjoukkona on aikuisväestö, jolloin jakaumasta muodostuu tästäkin syystä erilainen kuin edellä.



**Kuvio 2.2. Väestö asunnon hallintamuodon mukaan Euroopan maissa 2011 (Eurostat 2013a)**



**Kuvio 2.3. Aikuisväestö asunnon hallintamuodon mukaan Ruotsissa, Tanskassa ja Suomessa (Eurofound 2013)**



Myöskään tämä tilasto ei tunnista Ruotsin osuuskunta-asumista omaksi luokakseen vaan yhdistää sen omistusasumiseen, joten sen mukaan omistusasukkaita olisi kaikkiaan lähes 60 prosenttia aikuisväestöstä. Tämänkin tilaston mukaan asuntovelkaisten osuus oli Ruotsissa varsin suuri (41 %). Tanskassa osuus oli vielä korkeampi, noin puolet, kun taas Suomessa osuus jää kolmannekseen. Yksityisellä vuokrasektorilla asui Ruotsissa lähes joka neljäs, Tanskassa joka viides ja Suomessa 12 prosenttia aikuisväestöstä. Sosiaalisen tai kunnallisen vuokra-asumisen osuus oli Ruotsissa tämän lähteen mukaan 14 prosenttia, Suomessa saman verran ja Tanskassa hieman suurempi (19 %).

Myös muissa kansainvälisissä tilastoissa on luokitteluongelmia Ruotsin asumisjärjestelmän kuvaamisessa. OECD:n asuntomarkkinatutkimuksessa on vertailtu eri maiden hallintamuotorakennetta (Andrews ym. 2011). Siinäkin osuuskunta-asunnot on Ruotsin kohdalla yhdistetty omistusasuntojen luokkaan, vaikka luokituksesta löytyisi myös osuuskunnallisen asumisen vaihtoehto. YK:n piiriin kuuluvan UNECE:n asumistilastossa omistusasujien osuus on oikealla tasolla (40 % kotitalouksista vuonna 1990), mutta siinä puolestaan vuokralaisten osuudeksi saadaan selvästi liian suuri luku, 60 prosenttia, koska osuuskunta-asuntojen kotitaloudet (noin viidennes) on laskettu vuokralaisten luokkaan. (UNECE 2006.)

## 2.3 Asuntokannan muutoksia

Asuntokannan ja asumisen muutoksia voi tilastoista tutkia erityyppisistä aineistoista. Yksi tapa on verrata eri ajankohtien poikkileikkaustietoja. Toinen tapa hahmottaa muutosta on tutkia tietoja asuntojen uustuotannosta ja purkamisista.

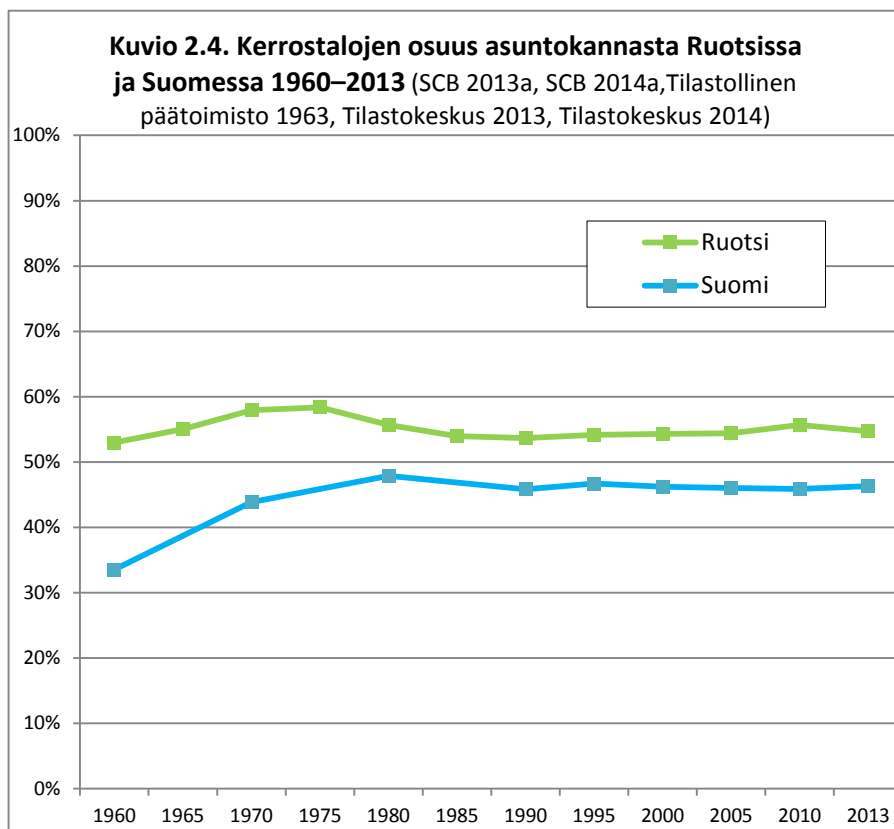
### Asuntokannan rakenteen muutos

Rakennus- ja asuntokanta muuttuu suhteellisen hitaasti, joten aiheita kannattaa tarkastella mahdollisimman pitkien aikasarjojen avulla. Ruotsin vanhat väestö- ja asuntolaskentatiedot tarjoavat mahdollisuuden tutkia pitkän aikavälin muutoksia asumisessa. Näitä laskentoja tehtiin aikoinaan viiden vuoden välein aina vuoteen 1990 saakka. Niihin kerättiin tietoja ensinnäkin lomakkeilla ja toiseksi enenevässä määrin suoraan rekistereistä. Suomessa kehitys oli vastaavantyyppistä, ja täällä jo vuoden 1990 väestölaskenta tehtiin yksinomaan rekistereistä. Ennen vuotta 1990 väestölaskentoja tehtiin Suomessa kymmenen vuoden välein.

Asuntokannan rakenteen muuttumista pitkällä aikavälillä voidaan tarkastella esimerkiksi talotyyppin tai hallintamuodon suhteen. Kuviossa 2.4 on esitetty, kuinka kerrostaloasuntojen osuus koko asuntokannasta on muuttunut Ruotsissa ja Suomessa. Vuodesta 1960 lähtien on molemmissa maissa tehty asuntokannasta tilastoja, joista saa luotettavan tiedon talotyyppistä. Tätä vanhemmissa väestö- ja asuntolaskennoissa (esimerkiksi Ruotsissa 1945 ja Suomessa 1950) ei ole samanlaista talotyyppitietoa kuin myöhemmissä tilastoissa.

Ruotsissa kaupungistuminen tapahtui hieman aiemmin kuin Suomessa. Molemmissa maissa tähän liittyi kerrostalojen osuuden kasvu. Ruotsissa jo vuonna 1960 yli puolet asunnoista sijaitsi kerrostaloissa. 1960-luvun puolivälissä aloitettu ”Miljonprogrammet” tuotti paljon

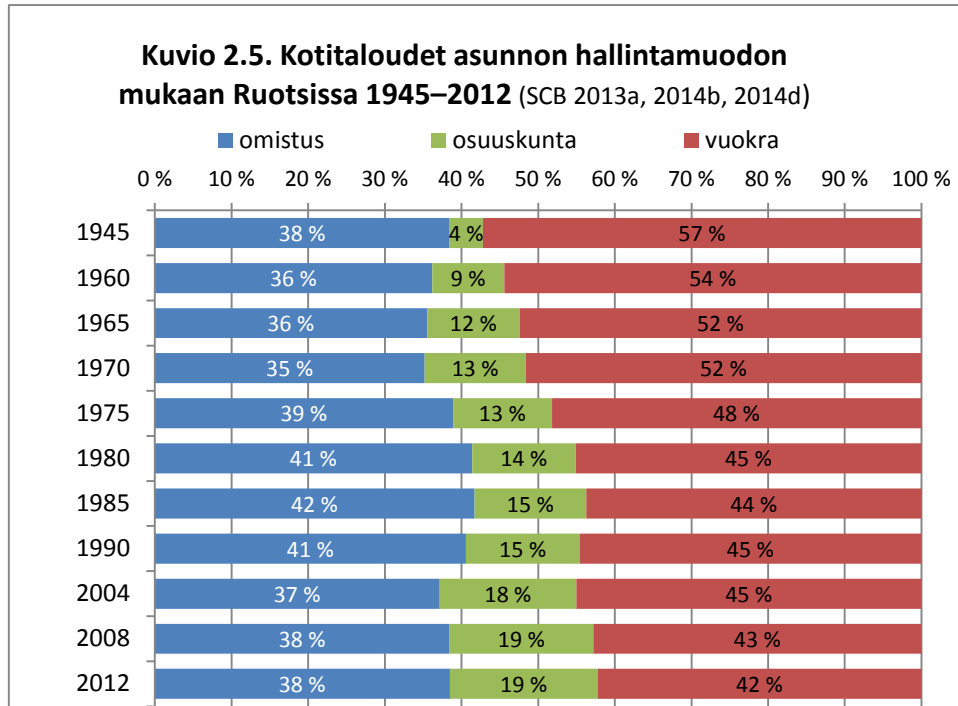
uusia asuntoja kerrostalopainotteisesti, mikä näkyy kuvassa kerrostalojen osuuden kasvuna aikavälillä 1960–1975. Vuonna 1975 osuus oli jo lähellä 60 prosenttia. Aikavälillä 1975–1985 osuus laski hieman, 54 prosenttiin, ja on sen jälkeen pysytellyt melko vakaana. Vuosien 2005 ja 2010 välillä kuvassa näkyvään kerrostalojen osuuden hienoiseen kasvuun vaikutti uusi tilastojen muodostamistapa. Suomessa kerrostaloasuntojen osuus oli vielä vuonna 1960 huomattavasti Ruotsia alhaisempi mutta kasvoi selvästi 1960- ja 1970-luvuilla siten, että vuonna 1980 kerrostaloasuntoja oli lähes 50 prosenttia. Sen jälkeen ei ole tapahtunut suuria muutoksia. Kerrostalojen osuus asuntokannasta on Suomessa ollut jatkuvasti pienempi kuin Ruotsissa. Uusimman tilaston mukaan kerrostaloasuntoja on Ruotsissa 56 prosenttia ja Suomessa 46 prosenttia.<sup>1</sup>



Myös hallintamuotojakauman muutosta pitkällä aikavälillä on mahdollista tarkastella vanhojen väestö- ja asuntolaskentojen tiedoista. Kuviossa 2.5 on esitetty Ruotsin kotitalouksien jakautuminen eri hallintamuotoihin aina vuodesta 1945 vuoteen 2012. Vanhimmat tiedot ovat vuodelta 1945, jolloin vuokralla asui lähes 57 prosenttia kotitalouksista. Osuus laski vähitellen: vuonna 1960 se oli 54 prosenttia, vuonna 1970 52 prosenttia ja vuonna 1980 45 prosenttia. Sen jälkeiset muutokset eivät ole olleet kovin suuria. Viimeisen seitsemän vuoden jaksolla osuus näyttäisi taas vähän laskeneen.

<sup>1</sup> Molemmissa maissa tähän osuuteen on laskettu myös muissa kuin asuinrakennuksissa sijaitsevat asunnot, joita on vain vähäinen osuus.

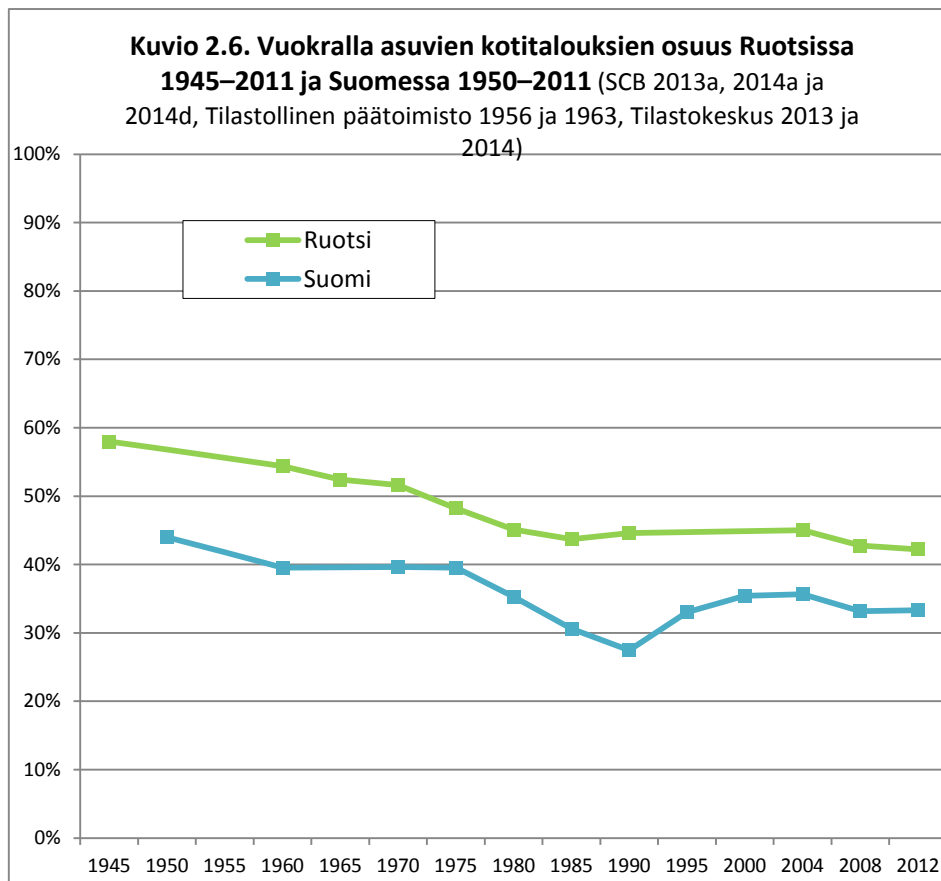
Pitkällä aikavälillä osuuskunta-asuminen on vahvistunut vuokra-asumisen kustannuksella. Heti sodan jälkeen osuuskunta-asuminen oli varsin marginaalista (4 %). Vuonna 1960 osuus oli kasvanut yhdeksään prosenttiin, vuonna 1975 13 prosenttiin, vuonna 1990 15 prosenttiin ja vuonna 2004 19 prosenttiin. Uusin tilasto (2012) näyttää osuudeksi 19,4 prosenttia. Omistusasumisen osuus ei ole vaihdellut aivan niin paljon, ja muutos on ollut aaltomaista. Sodanjälkeisinä vuosikymmeninä sen osuus ensin hieman väheni, sitten taas kasvoi 1970- ja 80-luvuilla, mutta vuosien 1990 ja 2004 välillä taas jonkin verran pieneni.



Kuviossa 2.6 on esitetty vuokralla asuvien kotitalouksien osuuden kehitys Ruotsissa ja Suomessa sodanjälkeisenä aikana.<sup>2</sup> Maiden vertailun keskeisin piirre on se, että Suomessa vuokra-asumisen osuus on ollut jatkuvasti pienempi kuin Ruotsissa.<sup>3</sup> Aikaväli 1975–90 oli Suomessa vuokra-asumisen selvän vähenemisen aikaa ja vuonna 1990 vuokra-asumisen osuus oli enää 27 prosenttia. 1990-luvulla osuus nousi selvästi vuokrasäännöstelyn purkamisen myötä ja 2000-luvun alussa se oli noin 35 prosenttia. 2000-luvulla muutokset ovat olleet pienehköjä. Kummassakin maassa vuokra-asumisen osuus on hieman vähentynyt vuoden 2004 jälkeen.

<sup>2</sup> Vuokra-asumiseen on tässä laskettu kaikki muu asuminen paitsi omistus-, osuuskunta- (Ruotsi) ja asumi-soikeus- (Suomi) -asuminen. Vuokra-asumiseen kuuluu siten mm. työsuhdeasuminen, mikä olikin aiemmin melko yleistä kummassakin maassa. Työsuhdeasuntojen osuus oli Ruotsissa vuonna 1945 10 prosenttia, Suomessa vuonna 1960 12 prosenttia ja vuonna 1980 8 prosenttia.

<sup>3</sup> Suomessa vuoden 1950 ja 1960 tiedot koskevat huoneistonsuhteita, myöhemmät tiedot kotitalouksista. Vuoden 1950 väestölaskennassa 44 prosenttia huoneistonsuhteista asui vuokralla; vuonna 1960 osuus oli laskenut 40 prosenttiin. Kun osuus on laskettu huoneistonsuhteista, se jää hieman pienemmäksi kuin laskettaessa osuus kotitalouksista – alivuokalaisuus oli näet tuona aikana suhteellisen tavallista.



## Asuntojen uustuotanto

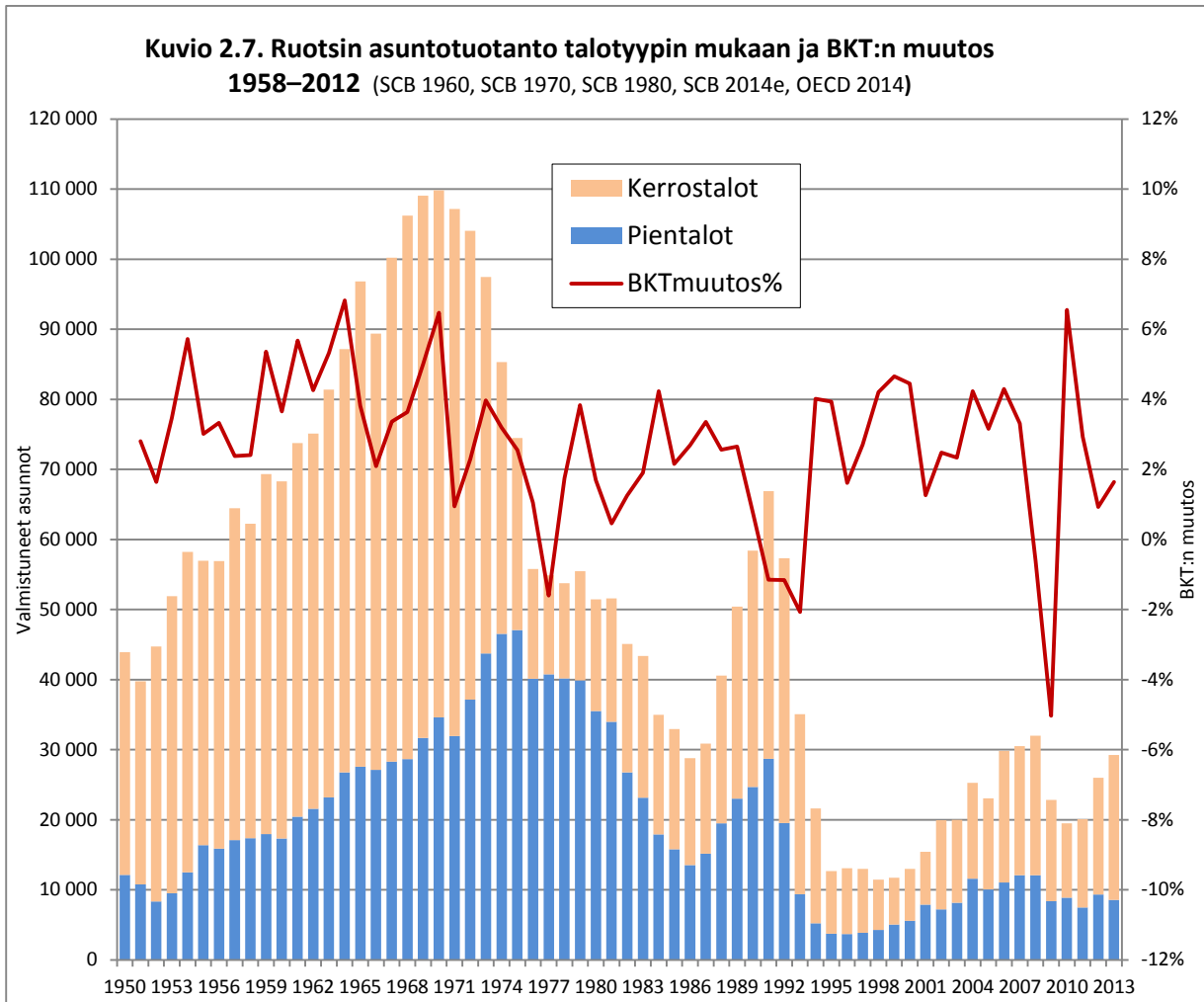
Asuntotuotanto on keskeinen tekijä asuntokannan muuttumisen dynamiikassa. Asuntojen uustuotannosta on SCB:n verkkotietokannassa tietoja vuodesta 1975 lähtien. Kauemmas taaksepäin ajassa pääsee painettujen tilastojulkaisujen avulla. Kuvio 2.7 kertoo asuntojen uustuotannon määrän vaihteluista koko Ruotsin tasolla talotyyppin mukaan 1950-luvun alusta lähtien. Siihen on lisätty reaalisien BKT:n vuosimuutoksia kuvaava käyrä.<sup>4</sup> Taloudelliset suhdanteet heijastuvat uustuotannon volyymiin, mutta rakentamisprosessin hitauden vuoksi tämä tapahtuu useinkin vuoden viiveellä.

Ruotsin asuntotuotanto kasvoi lähes jatkuvasti 1950- ja 1960-luvuilla. 1950-luvun loppu ja 1960-luku oli Ruotsissa samalla nopean taloudellisen kasvun aikaa. Määrällinen huippukausi ajoittui 1960-luvun loppupuolelle ja 1970-luvun alkuun (Miljonprogrammet), jolloin rakennettiin vuosittain noin 90 000–110 000 asuntoa. Asuntotuotannon vaihtelut ovat olleet jyrkkiä. 1980- ja 90-luvun vaihteessa oli tuotannossa voimakas piikki, jota seurasi hyvin vähäisen rakentamisen kausi 1990-luvulla. 1995–2000 tuotanto oli erityisen vähäistä, vain hieman yli 10 000 asuntoa vuodessa. 2000-luvulla määrä on vaihdellut 20 000 ja 30 000 asunnon välillä.

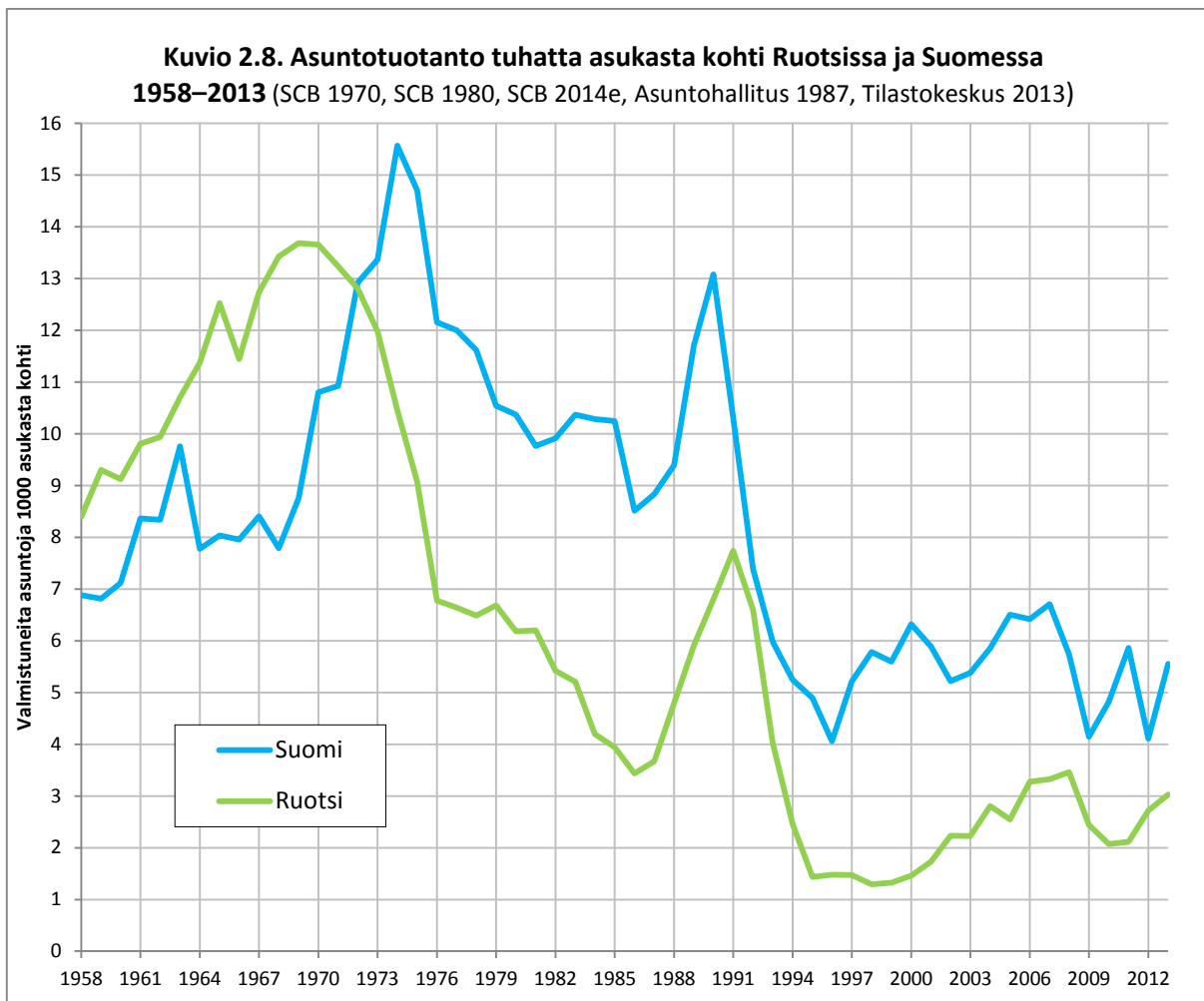
Uustuotannon talotyyppirakenne on vaihdellut melko voimakkaasti. Miljonprogrammetin aikana, jolloin asuntomarkkinat kokivat suuren murroksen, kerrostaloasuntotuotanto oli erittäin runsasta. Vuosittain valmistui 60 000–70 000 kerrostaloasuntoa, pientaloasuntoja

<sup>4</sup> BKT:n muutostieto on OECD:n tilastosta. Se on ostovoimakorjattu ja inflaatiokorjattu, perusvuosi 2005.

yleensä alle puolet tästä määrästä. 70-luvun puoliväliin tultaessa määräsuhteet olivat kääntyneet toisinpäin. 1970-luvun puolivälissä kerrostalotuotanto väheni nopeasti, kun taas pientalojen tuotanto oli maksimissaan vuonna 1975 ja niitä rakennettiin runsaasti vielä 1970-luvun loppuun asti. Pientalotuotannon huippu osui vuosiin 1973–79, jolloin niitä rakennettiin joka vuosi vähintään 40 000. 1980-luvun puoliväli oli jälleen käännekohta, jonka jälkeen kerrostaloihin sijoittuvia asuntoja on jälleen valmistunut enemmän kuin pientaloja.

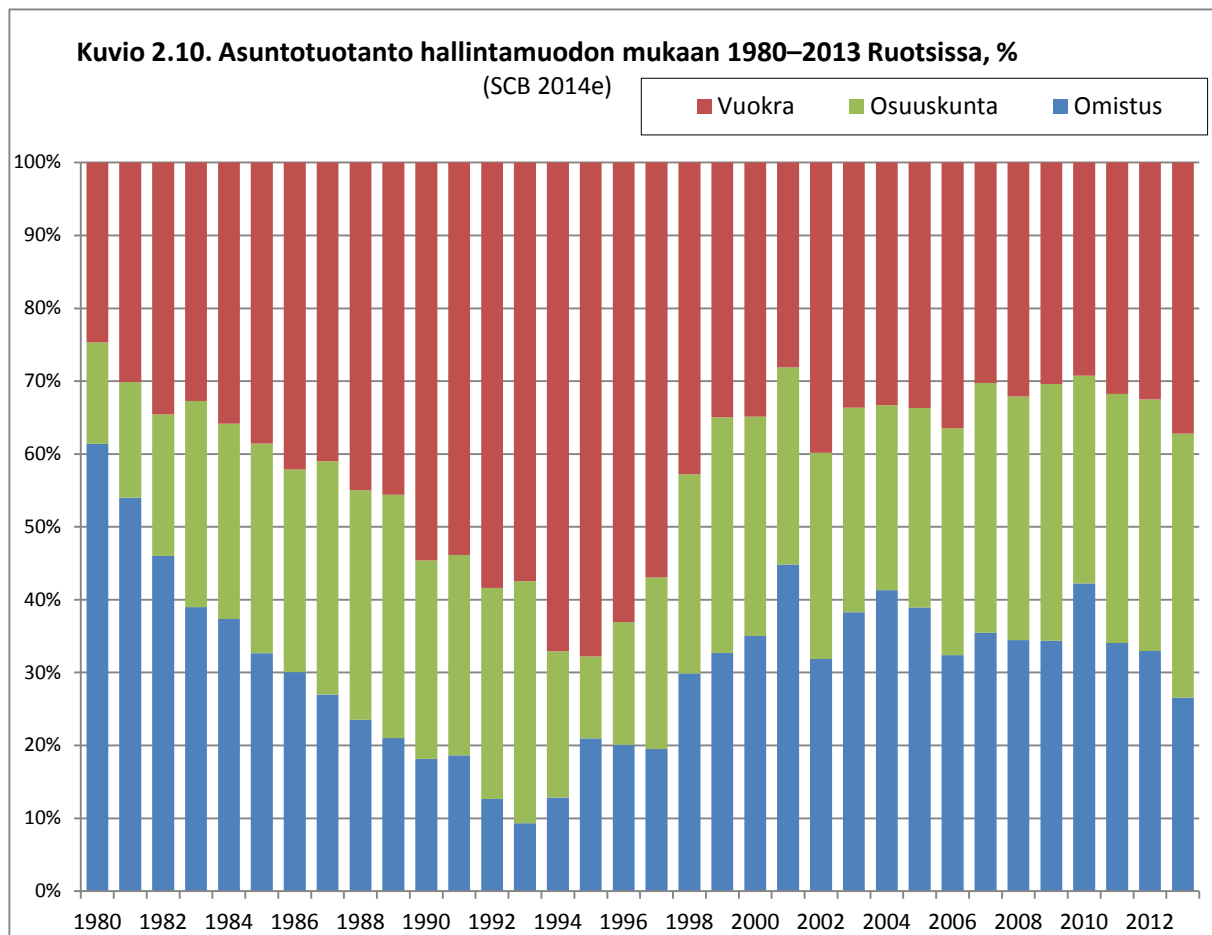
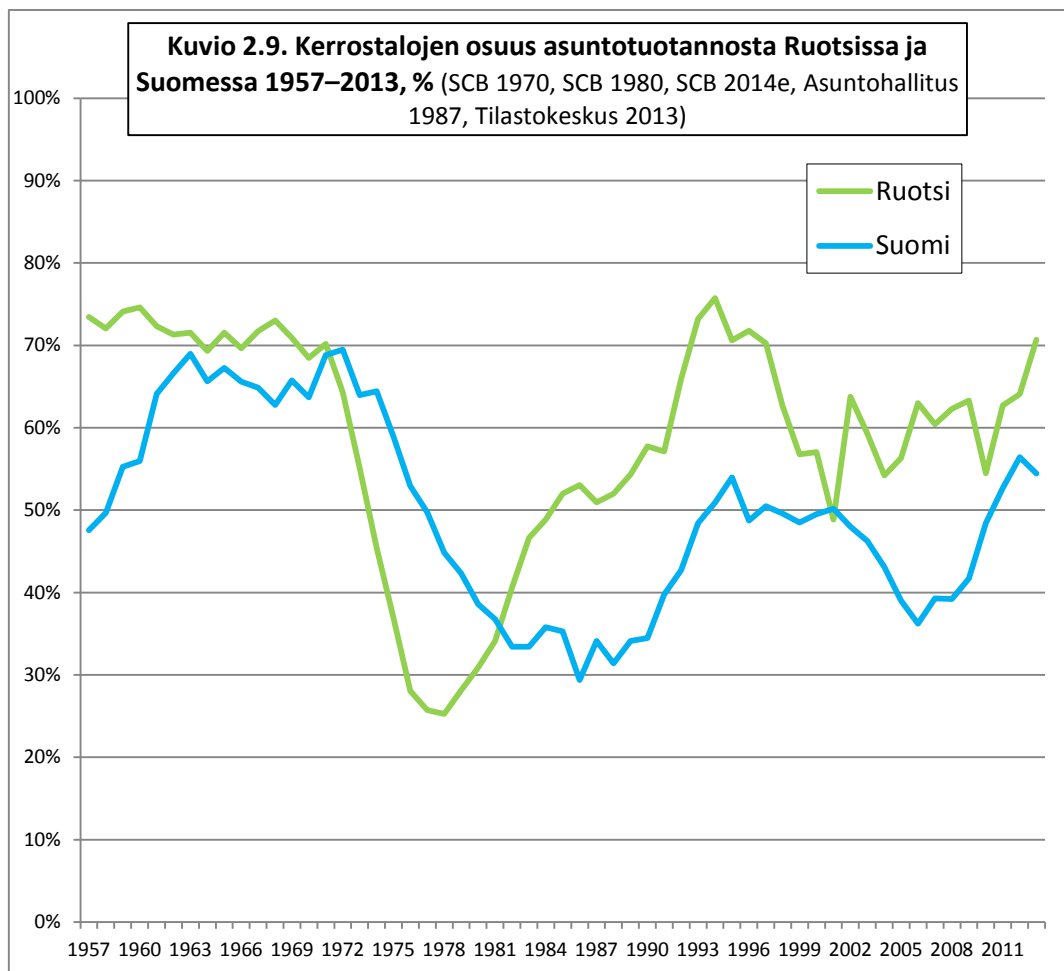


Entä miltä Ruotsin asuntotuotantoluvut näyttävät Suomeen verrattuna? Kuviossa 2.8 on suhteutettu vuosittain rakennettujen asuntojen määrät väkilukuun ja esitetty asuntotuotanto tuhatta asukasta kohti 1958–2012. Kummassakin maassa on toistunut samanlainen pitkän aikavälin yleiskehitys: jakson alussa asuntotuotanto kasvoi tiettyyn pisteeseen, tämä jakso ajoittui Ruotsissa vuosiin 1969–70 ja Suomessa vuoteen 1974. Tuotannon huippukausi oli Ruotsissa 1963–74 ja Suomessa 1970–80, jolloin asuntoja valmistui joka vuosi enemmän kuin kymmenen tuhatta asukasta kohti. Sen jälkeen tuotannon yleistrendi oli laskeva, mutta 1980–90-lukujen vaihteeseen osui jyrkkä piikki. 2000-luvulla ei ole selvää trendiä mihinkään suuntaan kummassakaan maassa. Väkilukuun suhteutettu Ruotsin asuntotuotanto oli ennen vuotta 1972 runsaampaa kuin Suomessa, mutta sen jälkeen Suomen tuotanto on ollut koko ajan jopa selvästi runsaampaa. Tässä heijastuu kaupungistumisen erilainen tahti näissä maissa.



Kuviossa 2.9 on esitetty aikasarja kerrostaloasuntojen osuudesta valmistuneista asunnoista Ruotsissa ja Suomessa vuodesta 1957 lähtien uusimpiin tietoihin asti. Uus-  
 tuotannon talotyyppirakenne on Ruotsissa vaihdellut melko voimakkaasti. Ruotsissa  
 kerrostaloasuntojen osuus tuotannosta oli vähintään 70 prosenttia 1950- ja 1960-luvuilla.  
 Vuodesta 1972 lähtien tilanne muuttui ja kerrostaloasuntotuotannon osuus väheni  
 voimakkaasti. Aikavälillä 1974–84 pientaloasuntoja rakennettiin joka vuosi enemmän kuin  
 kerrostaloasuntoja. 1980-luvun puolivälistä eteenpäin kerrostaloihin sijoittuvia asuntoja  
 on jälleen valmistunut enemmän kuin pientaloja. Kuvasta havaitaan myös, että suurimman  
 osan ajanjaksosta kerrostalojen osuus on ollut suurempi Ruotsissa kuin Suomessa.  
 Ainoastaan aikavälillä 1972–81 on Ruotsissa kerrostalojen osuus uustuotannosta ollut  
 Suomea pienempi. Koko tarkasteluvälillä kerrostaloasuntojen osuus uustuotannosta on  
 ollut Ruotsissa 60 prosenttia ja Suomessa 50 prosenttia.

Vuodesta 1980 alkaen on SCB:n tietokannassa tietoja myös uustuotannon hallintamuoto-  
 rakenteesta (kuvio 2.10). Uustuotannon hallintamuotojakauma on vaihdellut suuresti viime  
 vuosikymmeninä. 1980-luvun alussa tuotanto painottui: omistusasuntoihin eli Ruotsin  
 tapauksessa omakotitaloihin. Aiemmasta uustuotannon talotyyppijakauman kuvasta  
 voi päätellä, että sama tilanne vallitsi jo 1970-luvun puolivälistä lähtien – pientalojen ja





omistusasuntojen luokat vastaavat nimittäin suuressa määrin toisiaan. Aikavälillä 1990–1997 painottui puolestaan vuokra-asuntotuotanto, tuolloin vuokra-asuntojen osuus oli yli puolet valmistuneista asunnoista. Noin vuodesta 1998 lähtien kolmen hallintamuodon osuudet uustuotannosta ovat olleet keskimäärin jokseenkin samaa luokkaa.

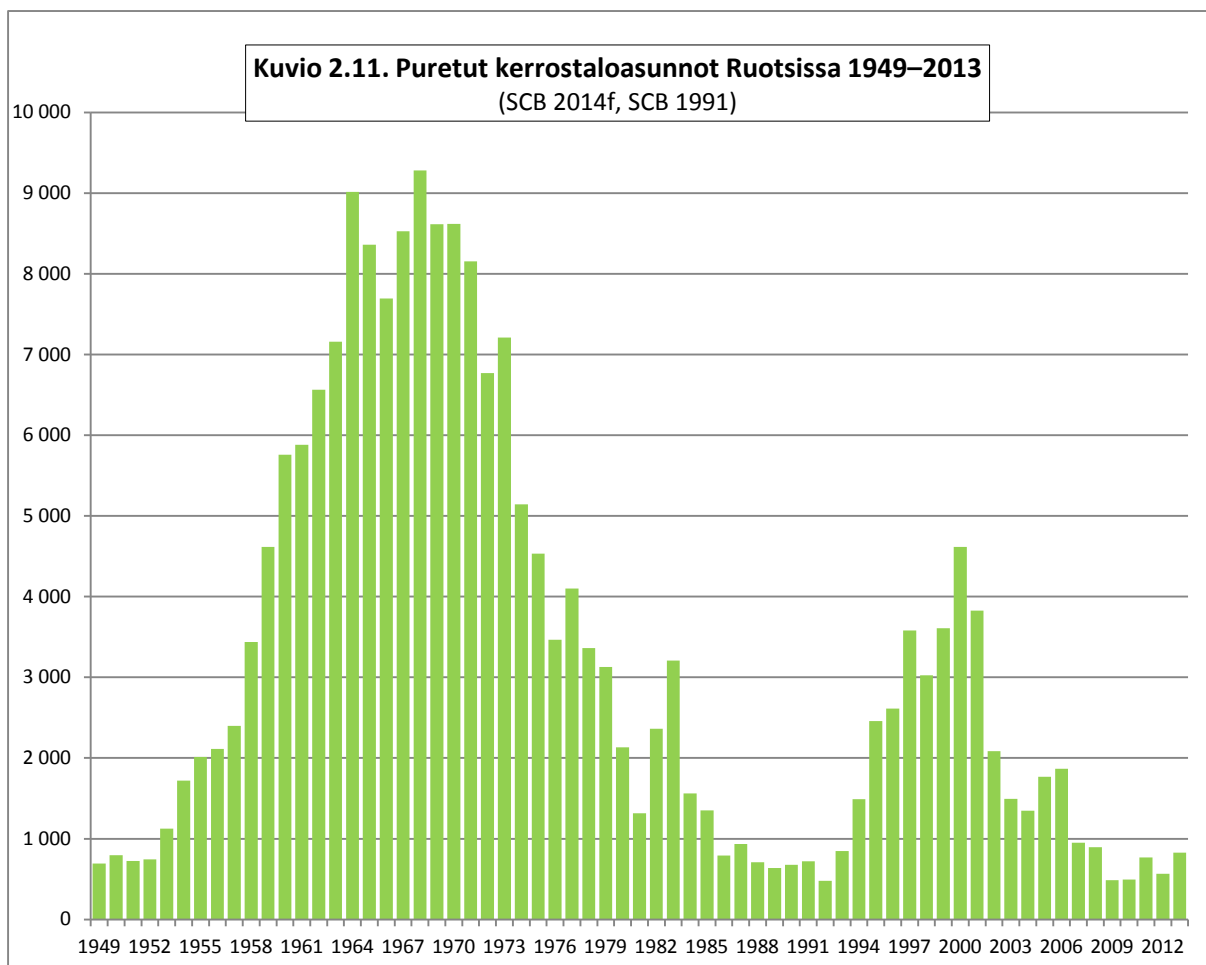
Koko Ruotsissa vuosina 1998–2013 valmistuneista asunnoista vuokra-asuntoja on ollut 34 prosenttia, osuuskunta-asuntoja 31 prosenttia ja omistusasuntoja eli omakotitaloja 35 prosenttia. Maan suurimman kasvualueen Tukholman läänin uustuotannossa ovat painottuneet osuuskunta-asunnot: kuudentoista viimeisen vuoden uustuotannosta niitä on ollut noin puolet (48 %), vuokra-asuntojen osuuden ollessa 28 prosenttia ja omistusasuntojen 24 prosenttia.

## Asuntojen poistuma

Asuntojen poistumasta ei Ruotsin tilastoissa ole yhtä kattavasti tietoja kuin uustuotannosta. Yksi osa poistumaa on asuntojen purkaminen. Siitä on tietoja lähinnä kerrostaloasuntojen osalta, pientalojen purkamiset eivät nykyisin välity kunnolla tilastoihin. Vuodesta 1989 lähtien puretuista kerrostaloasunnoista on SCB:n verkkotietokannassa varsin paljon tietoja esimerkiksi alueen, rakennusvuoden, asunnon koon ja omistajatahon mukaan. Asuntojen poistuman määrää voi päätellä myös epäsuorasti vertailemalla eri ajankohtien asuntokantatietoja ja uustuotantotietoja.

Kuviossa 2.11 on esitetty vuosittain purettujen kerrostaloasuntojen määrät koko Ruotsissa vuodesta 1949 lähtien. Runsaimman purkamisen jakso oli noin 1959–1975, jolloin kaikkiaan 125 000 asuntoa purettiin. Vuosien 1964 ja 1971 välillä vähintään 8 000 asuntoa purettiin lähes joka vuosi. 1970-luvun puolivälistä lähtien purkaminen väheni merkittävästi. 1980-luvun puolivälistä 1990-luvun puoliväliin purkamismäärät olivat varsin pieniä. Uusi, aiempaa matalampi purkamispiikki ajoittui vuosiin 1997–2001, jolloin noin 3 000–4 000 asuntoa purettiin vuosittain. Sen jälkeen purkamisen tahti taas väheni ja on pysynyt alhaisella tasolla.

Purkamisen alueellinen painopiste on muuttunut selvästi ajan myötä. Vilkkaimman purkamisen aikana asuntoja purettiin etenkin suurkaupungeissa. Kolmessa suurkaupungissa – Tukholma, Göteborg ja Malmö – tehtiin vuosina 1961–65 35 prosenttia, vuosina 1966–70 39 prosenttia ja vuosina 1971–75 40 prosenttia kerrostaloasuntojen purkamisista (Ekbrant 1982). Tukholmassa suurin purkamisaalto alkoi jo aiemmin, mutta Göteborgissa noin 1964 ja Malmön alueella vasta 1968 (Schönbeck 1994, 215–217). Myöhemmät purkamiset (1990- ja 2000-luvuilla) ovat sijoittuneet toisin. Vain 9 prosenttia niistä on tehty kolmella suurkaupunkialueella. Lisäksi aiempi runsaan purkamisen ajanjakso oli samalla erittäin vilkkaan uustuotannon aikaa, kun taas myöhemmän purkamisaallon aikana uustuotanto oli poikkeuksellisen vähäistä (vrt. aiempi kuva uustuotannosta). Suurella purkamisaallolla oli kaksi seurausta. Ensinnäkin purettiin historiallisia keskusta-alueita, jolloin maata vapautui uustuotannolle. Toiseksi vanhojen, yleensä halpojen asuntojen purkaminen loi markkinoita uusille, kalliimmille asunnoille.



Myös pientaloasuntojen purkamisista kerättiin tietoja aiemmin (Ekbrant 1982). Taulukossa 2.6 on tietoja näistä 1950-, 1960- ja 1970-luvuilta. Kaikkiaan näinä kolmena vuosikymmenenä purettiin noin 34 000 pientaloasuntoa. Vilkkaimmillaan niiden purkaminen oli aikavälillä 1961–75. Pientalojen purkaminen oli siis määrällisesti paljon vähäisempään kuin kerrostalojen. Pientaloasunnot poistuvatkin asuntokannasta yleisemmin muuten kuin purkamalla.

**Taulukko 2.6** Puretut pientaloasunnot 1951–79 (Ekbrant 1982)

vuosi	purettuja asuntoja
1951–55	2 520
1956–60	4 360
1961–65	7 745
1966–70	8 675
1971–75	7 265
1976–79	3 409
yhteensä	33 974

Asuntoja poistuu yleisesti muillakin tavoilla kuin purkamalla, muun muassa käyttö-tarkoituksen muutoksilla, autioitumisen kautta ja pienasuntojen yhdistämisellä suurem-miksi. Esimerkiksi maaseudun pientaloja otetaan paljon loma-asuntokäyttöön tai sitten ne autioituvat eikä niitä enää lasketa asuntokantaan.

Näistä ilmiöistä ei ole kattavia aikasarjoja, mutta 1960-luvun osalta niitä on selvittänyt Carl Ekbrant (1982). Taulukossa 2.7 on esitetty tietoja muulla tavoin kuin purkamalla asuntokannasta poistuneista asunnoista. Ekbrantin mukaan noin 84 000 asuntoa, lähinnä pientaloja, siirtyi vapaa-ajan asuntokäyttöön vuosina 1961–70. Lisäksi tällä ajanjaksolla autioitui 31 000 asuntoa, nekin enimmäkseen pientaloja. Käyttötarkoituksen muutos yritysten tai muiden sellaisten työtiläkäyttöön (eli ”konttorisoituminen”) puolestaan vei asuntokannasta noin 37 500 asuntoa, joista suunnilleen kaksi kolmesta oli kerrostalo- ja kolmannes pientaloasuntoja. Myös pienten asuntojen yhdistäminen suuremmiksi tavallisimmin perusparannuksen yhteydessä on ollut Ruotsissa melko yleistä. Tätä kautta poistui kyseisenä kymmenvuotiskautena 100 000 asuntoa, joista noin 70 prosenttia kerros- ja 30 prosenttia pientaloissa. Noin 21 000 pientaloasunnon ja runsaan 9 000 kerrostalo-asunnon kohdalla ei pystytty selvittämään poistumisen syytä. Kaikkiaan vuosina 1961–70 asuntokannasta poistuneista pientaloasunnoista jopa 86 prosenttia ja kerrostaloasunnoista 45 prosenttia oli poistunut muulla tavoin kuin purkamalla. Uudemasta poistumasta ei ole näin kattavaa selvitystä tehty.

**Taulukko 2.7** Asuntojen poistuma muulla tavoin kuin purkamalla 1961–70 (Ekbrant 1982)

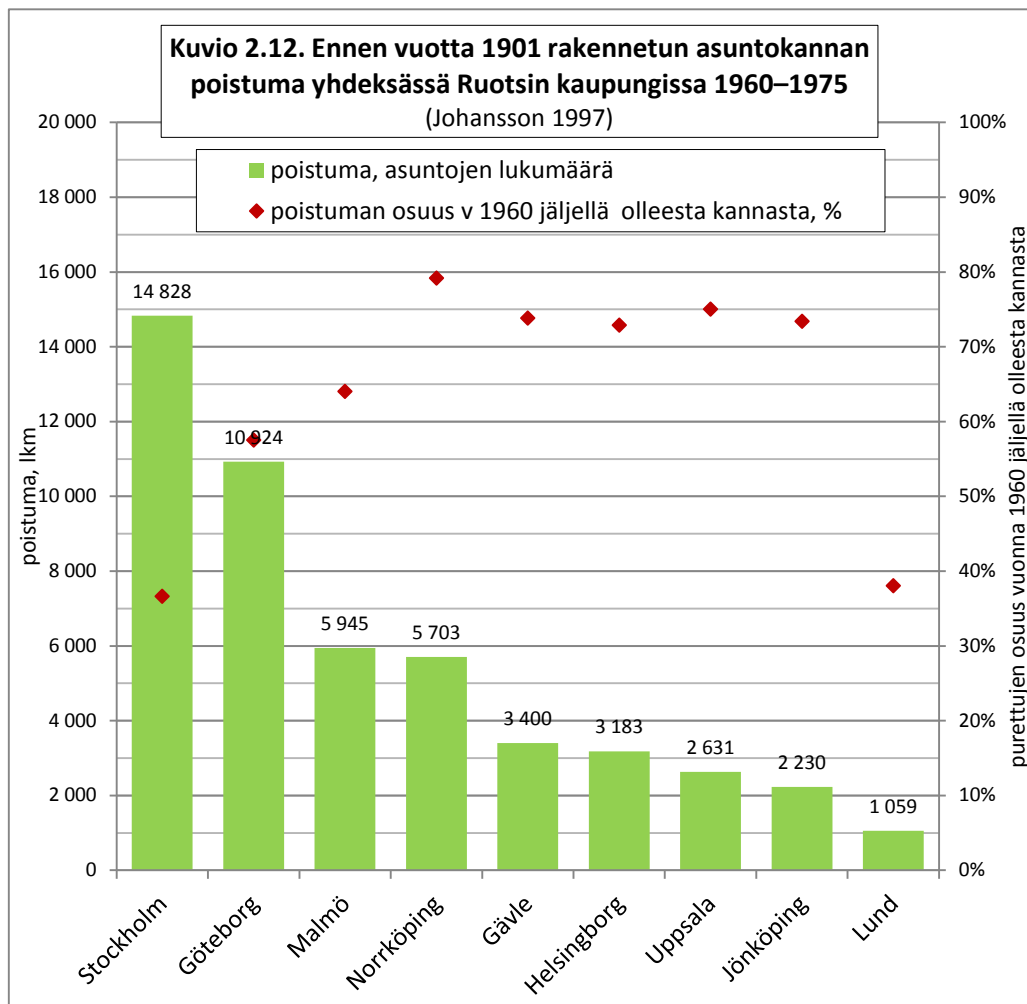
	yhdistetty toiseen asuntoon	työpaikka- käyttöön	vapaa-ajan asunnoiksi	autioitunut	tieto puuttuu
pientalot	68 965	14 511	78 698	25 292	21 046
kerrostalot	30 666	22 975	5 185	5 582	9 302
yhteensä	99 631	37 486	83 883	30 874	30 348

On myös mahdollista laskea asuntokannan kokonaispoistumaa epäsuorasti vertaamalla vuoden 1960 asuntolaskennan lukumäärätietoja ja uusimpia asuntokantatilaston tietoja asuntojen valmistumisvuodesta. Vuonna 1960 Ruotsissa oli noin 1 417 000 kerrostalo- ja noin 1 258 000 pientaloasuntoa (SCB 1960b). Uusimmissa asuntokantatiedoissa ennen vuotta 1960 rakennettuja kerrostaloasuntoja oli noin 983 000 ja pientaloasuntoja noin 845 000 (SCB 2014a). Siten voidaan laskea, että noin 434 000 kerrostaloasuntoa ja noin 413 000 pientaloasuntoa on poistunut asuntokannasta vuodesta 1960 lähtien. Toisin sanoen, vuoden 1960 kerrostaloasuntokannasta on poistunut 31 prosenttia ja pientaloasuntokannasta 33 prosenttia vuoteen 2013 mennessä.

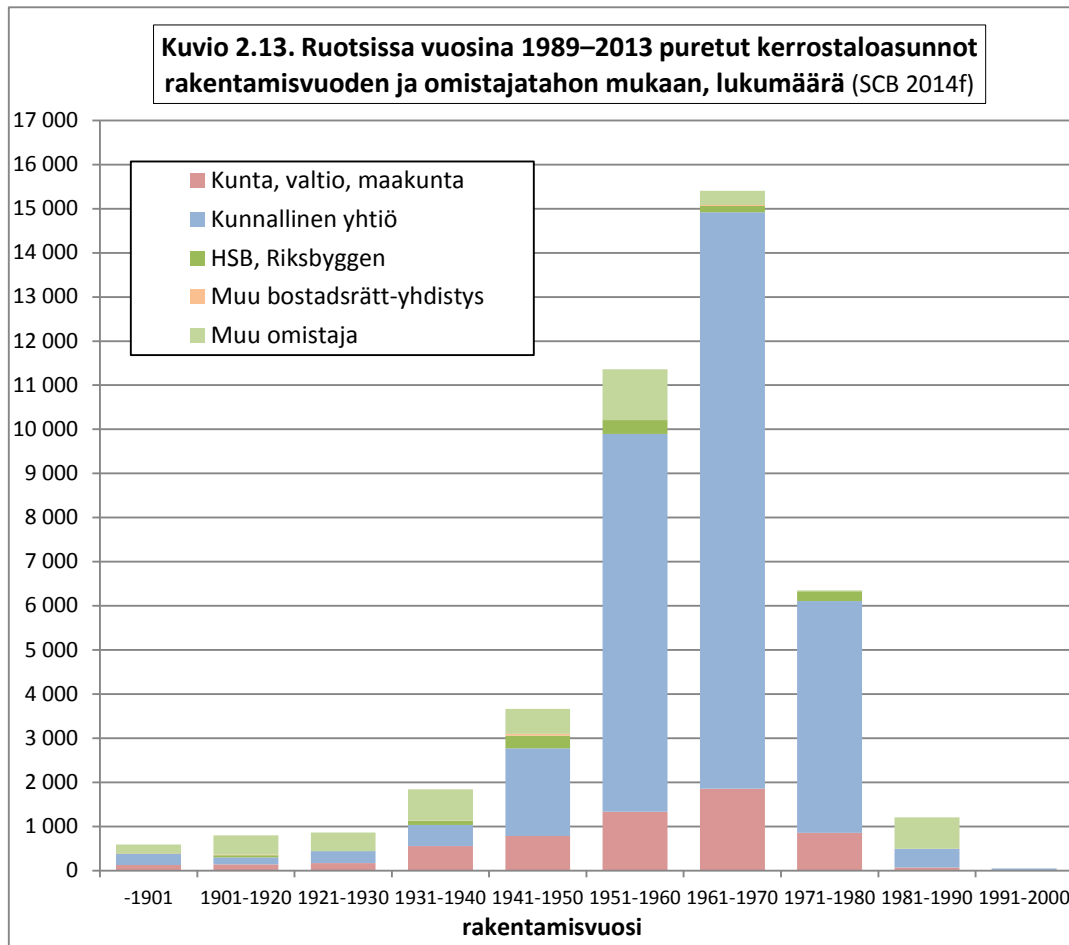
Vanhimman asuntokannan purkamisesta Ruotsin kaupungeissa on lukumäärätietoja Bengt O. H. Johanssonin (1997) kirjassa Den stora stadsomvandlingen. Siinä tarkastellaan ennen vuotta 1901 rakennettua asuntokantaa ja sen purkamista vuosina 1960–75. Purkamisista on tältä aikaväliltä puutteellisesti valmiita tilastoja, joten tutkimus perustui epäsuoraan menetelmään eli poikkileikkaustietojen vertailuun. Lähdeaineistona olivat eri vuosien asuntolaskennat, joiden tietoja eri-ikäisestä asuntokannasta vertailtiin. Ruotsin kaupungeissa oli vuonna 1960 yhteensä 172 433 ennen vuotta 1901 rakennettua asuntoa.

Niistä oli vuonna 1970 jäljellä 99 195, joten poistuma oli 73 238 asuntoa. Vanhimma asuntokannasta oli siten hävinnyt kymmenessä vuodessa 42 prosenttia. Tutkimuksessa ulotettiin tarkastelua vuoteen 1975 asti niiden kaupunkien osalta, joissa oli purettu yli tuhat vanhimman kannan asuntoa (19 kaupunkia). Näiden joukossa olivat kaikki maan isoimmat kaupungit. Kuviossa 2.12 on tietoja yhdeksästä kaupungista.

Lukumääräisesti suurin vanhimman asuntokannan poistuma oli Tukholmassa (lähes 15 000) ja Göteborgissa (noin 11 000). Suhteellisesti eniten vanhaa asuntokantaa hävisi näistä kaupungeista Norrköpingissä (noin 80 %) sekä Uppsalassa (75 %), Gävlessä (74 %), Helsingborgissa (73 %) ja Jönköpingissä (73 %). Tukholmassa tuhoutui vanhimma asuntokannasta tänä aikana 37 prosenttia, Göteborgissa 57 prosenttia ja Malmössä 64 prosenttia. Kaikkiaan yhdeksässätoista tarkastelukaupungissa purettiin 15 vuodessa noin 64 000 vanhimman kannan asuntoa, mikä oli 56 prosenttia vuonna 1960 jäljellä olleesta määrästä.



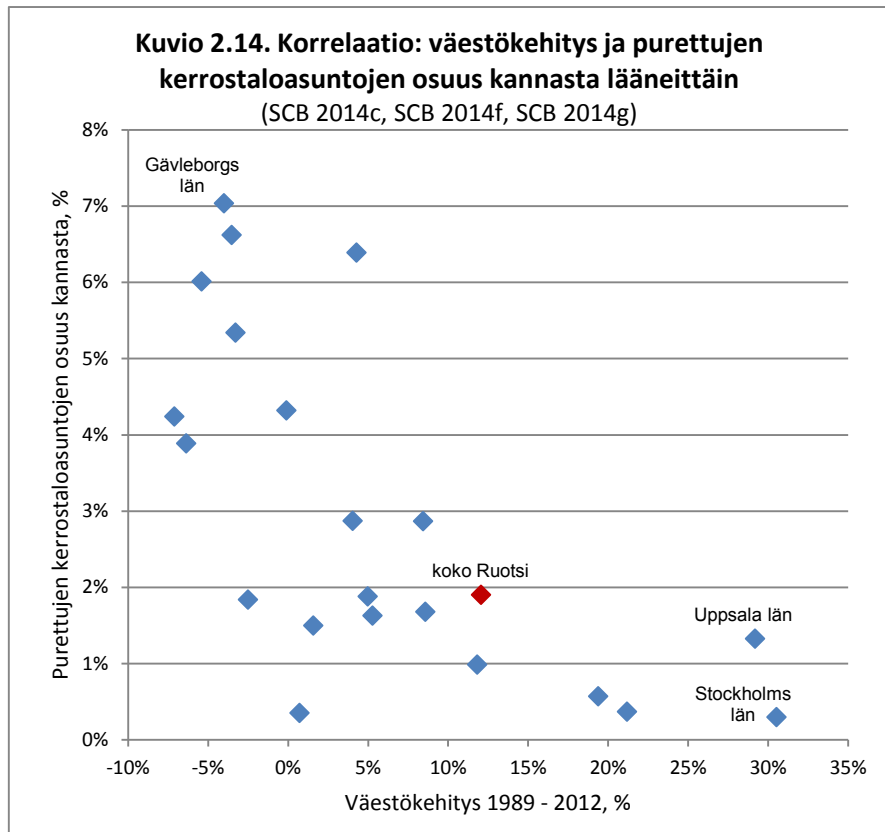
Vuodesta 1989 lähtien puretuista kerrostaloasunnoista on SCB:n verkkotietokannassa melko monipuolisia tietoja. Tuon ajankohdan jälkeen Ruotsissa on purettu kaikkiaan 42 119 kerrostaloasuntoa (2 % vuoden 1990 kerrostaloasuntokannasta). Kuviosta 2.13 ilmenee, että



puretut asunnot ovat etupäässä 1950- ja 1960-luvulla rakennettuja (64 %). Enimmäkseen on purettu kunnallisten yhtiöiden omistamia allmännyttan-vuokra-asuntoja (86 %). (SCB 2014f.)

Purettujen kerrostalojen osuudella ja läänin väestökehityksellä on selvä riippuvuus (kuvio 2.14): siellä missä on purettu suhteellisesti eniten asuntoja, väestökehitys on ollut negatiivista. Tämä ei olekaan yllättävää, koska tavallisin syy talojen purkamiselle on ollut vuokraamisvaikeudet eli vuokra-asuntojen alikysyntä. Osuuksien välinen korrelaatiokerroin on -0,66. Tukholman lääni on kasvanut eniten väestöltään ja siellä on purettu pienin osuus kannasta (vain 0,3 %). Uppsalan läänissä väestönkasvu on ollut toiseksi nopeinta ja myös siellä purkamisprosentti on varsin pieni (1,3 %).

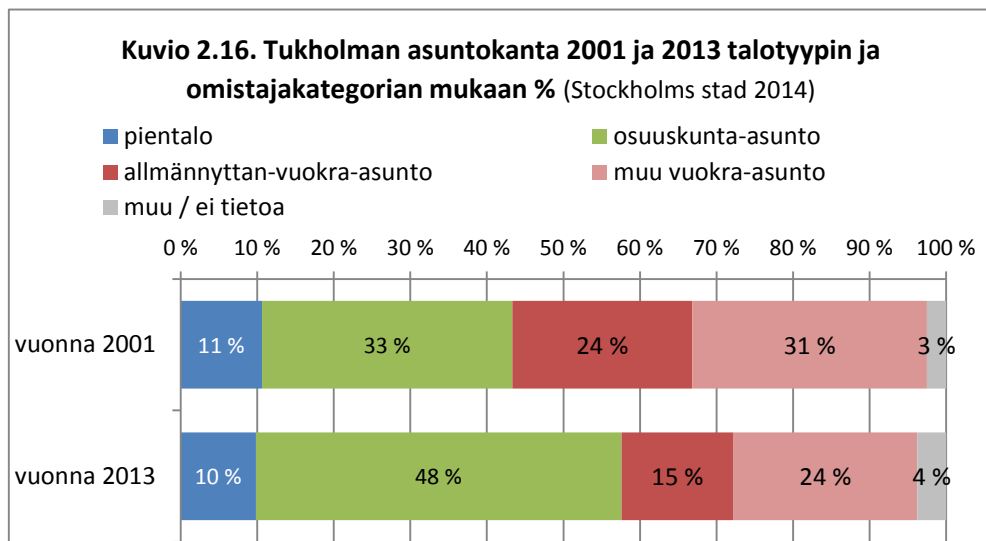
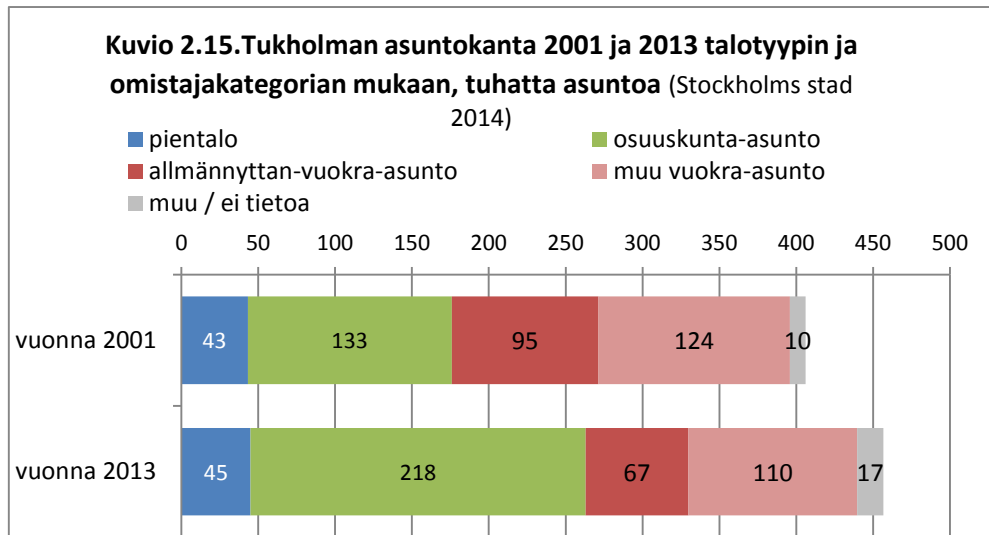
Viimeisen 16 vuoden osalta on tietoa myös purkamisen syistä. Vuokraamisvaikeudet eli asuntojen jääminen tyhjilleen on ollut yleisin syy, 88 prosentissa tapauksia. Tämän syyn merkitys on kuitenkin viimeisinä vuosina vähentynyt. Tukholman lääni on selvä poikkeus muuhun maahan verrattuna: siellä vuokraamisvaikeuksien vuoksi ei ole tilaston mukaan purettu yhtään asuntoja. (SCB 2014f.)



## Hallintamuodon vaihdokset ja hallintamuotojakauman muutos Tukholmassa

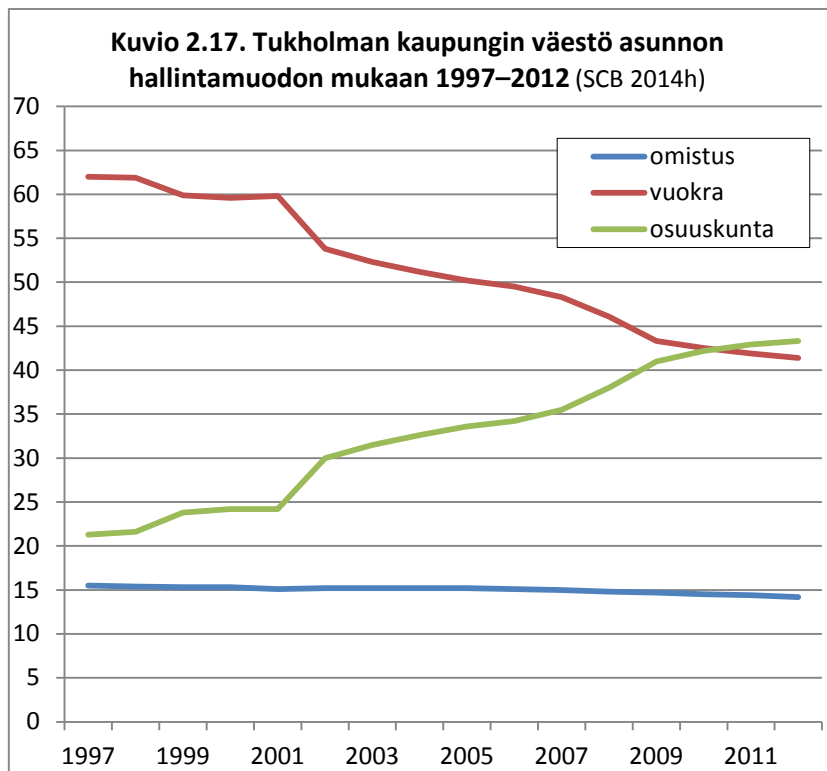
Asuntojen uustuotannon ja poistuman ohella asuntokannan rakenteeseen vaikuttaa hallintamuodon vaihtuminen toiseksi. Ruotsin oloissa tämä on tarkoittanut lähinnä vuokra-asuntojen muuttamista osuuskunta-asunnoiksi. Ruotsissa tätä kutsutaan termillä ”ombildning”. Käytännössä kiinteistönomistaja myy tällöin vuokratalon vuokralaisten muodostamalle yhdistykselle. Tämä edellyttää, että kaksi kolmasosaa vuokralaisista hyväksyy suunnitelman. Ne, jotka eivät halua liittyä yhdistykseen, voivat jäädä yhdistyksen vuokralaisiksi. Tällaiseen hallintamuodon muutokseen vaaditaan myös kunnanvaltuuston hyväksyntä, kunnallisen vuokrayhtiön tapauksessa myös lääninhallituksen hyväksyntä. (Sveriges Riksdag 2014.)

2000-luvulla vuokra-asuntoja on muutettu merkittävässä määrin osuuskunta-asunnoiksi. Ilmiö on ollut selvästi voimakkain Tukholmassa, missä osuuskunta-asuntojen hinnat ovat korkeimpia. Aikavälillä 2000–2012 kaikkiaan noin 160 000 vuokra-asuntoa muuttui Ruotsissa osuuskunta-asunnoiksi. Näistä muunnoksista 72 prosenttia on tehty Tukholman läänissä (SCB 2014i). Tukholmalaisten asuntojen hallintamuotojakauma onkin kokenut suuren muutoksen 2000-luvulla, mihin on osaltaan vaikuttanut myös uustuotannon painottuminen osuuskunta-asuntoihin. Kuvioissa 2.15 ja 2.16 on tietoja Tukholman asuntokannan muutoksesta 2000-luvulla. Niihin on eritelty vuokra-asunnot myös omistajakategorian mukaan jaolla yleishyödylliset vuokra-asunnot (allmännyttan) – muut vuokra-asunnot.



Tukholman asuntokanta on vuodesta 2001 kasvanut kaikkiaan noin 50 000 asunnolla. Uusin tilasto näyttää noin 457 000 asuntoa. Bostadsrätt-yhdistysten omistamia asuntoja, eli osuuskunta-asuntoja, on tullut lisää noin 85 000. Yleishyödyllisten yhtiöiden vuokra-asunnot ovat vähentyneet noin 29 000:lla ja muut vuokra-asunnot noin 15 000:lla. Osuuskunta-asuntojen suhteellinen osuus on kasvanut kolmanneksesta liki puoleen, vuokra-asuntojen osuus puolestaan pudonnut 54 prosentista alle 40 prosenttiin. Omistusasuntojen luokka vastaa karkeasti ottaen pientalojen luokkaa. Niiden määrässä ja osuudessa ei ole tapahtunut suurta muutosta. (Stockholms stad 2014.)

Kuvio 2.17 kertoo muutoksesta, jos otetaan yksiköksi asunnon sijasta asukas. Tiedot ovat rekisteripohjaisia, joten ne jonkin verran aliarvioivat vuokra-asukkaiden osuutta, mutta silti kuva havainnollistaa hyvin tapahtunutta muutosta. Aikavälillä 1997–2011 osuuskunta-asunnoissa asuvien osuus kasvoi noin 20 prosentista yli 40 prosenttiin, vuokra-asukkaiden osuus puolestaan laski yli 60 prosentista runsaaseen 40 prosenttiin.



## Lähteet

- Andrews, Dan, Caldera Sánchez, Aida & Johansson, Åsa 2011. Housing markets and structural policies in OECD countries. Economics department working paper No. 836. [http://search.oecd.org/officialdocuments/displaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP\(2011\)5&docLanguage=En](http://search.oecd.org/officialdocuments/displaydocumentpdf/?cote=ECO/WKP(2011)5&docLanguage=En) (12.9.2013).
- Asuntohallitus 1987. Asuntohallituksen tilastoja 1949–1985. Asuntohallitus, tutkimus- ja suunnitteluosaston julkaisuja 2:1987, Helsinki.
- Ekbrant, Carl 1982. Sanering-ombyggnad och förnyelse. En Genomgång av befintlig statistik över rivning och avgång samt ombyggnad 1912–1981. Statens institut för byggnadsforskning, meddelande M82:17.
- Eurofound 2013. Third European Quality of Life Survey - Quality of life in Europe: Impacts of the crisis. Publications Office of the European Union, Luxembourg. <http://www.eurofound.europa.eu/publications/2012/64/en/1/EF1264EN.pdf> (2.9.2013).
- Eurostat 2014. Housing statistics. [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Housing\\_statistics#Main\\_tables](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics#Main_tables) (11.12.2014).
- Eurostat 2013a. EU-statistics of Income and Living Conditions. [http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_lvho02&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en) (2.9.2013).
- Eurostat 2013b. City Statistics – Urban Audit. Perception Surveys. [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/region\\_cities/city\\_urban/perception\\_surveys](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/region_cities/city_urban/perception_surveys). (15.12.2013)
- Hyresnämnden 2013. Bruksvärde. <http://www.hyresnamnden.se/Amnesomraden/Skalig-hyra/Bruksvarde/> (18.6.2013).
- Johansson, Bengt O.H. 1997. Den stora stadsomvandlingen. Erfarenheter från ett kulturmord. Kulturdepartementet, Stockholm.
- Länsstyrelsen i Stockholms län 2013. Bostäder i andra hand – en översikt. Rapport 2013:4, Stockholm. <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2013/rapport-2013-4.pdf> (14.6.2013).



- Nordstat 2014. <http://www.nordstat.org/> ((11.12.2014).
- OECD 2014. Gross domestic product (GDP). [http://stats.oecd.org/Index.aspx?DatasetCode=SNA\\_TAB-LE1](http://stats.oecd.org/Index.aspx?DatasetCode=SNA_TAB-LE1) (9.9.2014).
- SCB 2014a. Statistikdatabasen, Boende, byggande och bebyggelse, Bostadsbestånd. [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0104/?rxid=ef73e8f1-c384-43ef-9612-8d5c63a72a48](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104/?rxid=ef73e8f1-c384-43ef-9612-8d5c63a72a48) (11.12.2014)
- SCB 2014b. Statistikdatabasen, Hushållens ekonomi. [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_HE\\_HE0103/?rxid=ef73e8f1-c384-43ef-9612-8d5c63a72a48](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_HE_HE0103/?rxid=ef73e8f1-c384-43ef-9612-8d5c63a72a48) (11.12.2014)
- SCB 2014c. Statistik efter ämne, Boende, byggande och bebyggelse, Bostadsbestånd. <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Boende-byggande-och-bebyggelse/Bostadsbyggnad-och-ombyggnad/Bostadsbestand/87469/87476/> (11.12.2014)
- SCB 2014d. Bostadsräkningen 1945. [http://www.scb.se/Grupp/Hitta-statistik/Historisk-statistik/\\_Dokument/SOS/Bostadsrakningen\\_1945.pdf](http://www.scb.se/Grupp/Hitta-statistik/Historisk-statistik/_Dokument/SOS/Bostadsrakningen_1945.pdf) (11.12.2014)
- SCB 2014e. Statistikdatabasen. Boende, byggande och bebyggelse. Nybyggnad av bostäder. [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0101/?rxid=ce01f914-70bd-47c4-85b9-136443c25960](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0101/?rxid=ce01f914-70bd-47c4-85b9-136443c25960) (11.12.2014)
- SCB 2014f. Statistikdatabasen. Boende, byggande och bebyggelse. Ombyggnad och rivning av flerbostadshus. [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0102/?rxid=b7667e45-f057-468f-80e0-44435fe50aa3](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0102/?rxid=b7667e45-f057-468f-80e0-44435fe50aa3) (24.9.2014).
- SCB 2014g. Statistikdatabasen. Befolkning. Befolkningsstatistik. [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BE\\_BE0101\\_BE0101A/BefolkningNy/?rxid=09b10900-5fa6-4353-a879-23460e9abec0](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101A/BefolkningNy/?rxid=09b10900-5fa6-4353-a879-23460e9abec0) (24.9.2014).
- SCB 2014h. Statistikdatabasen. Ämnesövergripande statistik. Registerdata för integration. Statistik med inriktning mot boende. [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_AA\\_AA0003\\_AA0003D/?rxid=c51824ff-b824-4e06-8b96-bbae121e6a31](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_AA_AA0003_AA0003D/?rxid=c51824ff-b824-4e06-8b96-bbae121e6a31) (11.12.2014)
- SCB 2014i. Statistisk årsbok 2014. 8 – Boende, byggande och bebyggelse. [http://www.scb.se/Statistik/\\_Publikationer/OV0904\\_2014A01\\_BR\\_10\\_A01BR1401.pdf](http://www.scb.se/Statistik/_Publikationer/OV0904_2014A01_BR_10_A01BR1401.pdf) (11.12.2014).
- SCB 2013a. Folk- och bostadsräkningarna 1860–1990. <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Historisk-statistik/Statistik-efter-serie/Sveriges-officiella-statistik-SOS-utg-1912-/Folk-och-bostadsrakningarna-1860-1990/> (2.9.2013).
- SCB 2013b. Ny metod för beräkningar av bostadsbeståndet fr.o.m. 2010 och vissa skillnader mot det kalkylerade bostadsbeståndet 1991–2009. [http://www.scb.se/Statistik/BO/BO0104/\\_dokument/Metod-forandring-2010.pdf](http://www.scb.se/Statistik/BO/BO0104/_dokument/Metod-forandring-2010.pdf) (2.9.2013).
- SCB 2008. Ny hushålls- och bostadsstatistik, 2008. [http://www.scb.se/Pages/List\\_291972.aspx](http://www.scb.se/Pages/List_291972.aspx) (2.9.2013).
- SCB 1991. Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1991. Sveriges officiella statistik. Stockholm. <http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/?rxid=203a9806-55ef-4403-932f-7cce9f5eb0a4> (24.9.2014).
- SCB 1980. Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 1980. Sveriges officiella statistik. Stockholm.
- SCB 1970. Statistiska årsbok för Sverige 1970. Stockholm. [http://www.scb.se/H/SOS%201911-/Statistisk%20%20c3%a5rsbok%20\(SOS\)%201914-/Statistisk-arsbok-for-Sverige-1970.pdf](http://www.scb.se/H/SOS%201911-/Statistisk%20%20c3%a5rsbok%20(SOS)%201914-/Statistisk-arsbok-for-Sverige-1970.pdf) (24.9.2014).
- SCB 1960a. Statistiska årsbok för Sverige 1960. Stockholm. [http://www.scb.se/H/SOS%201911-/Statistisk%20%20c3%a5rsbok%20\(SOS\)%201914-/Statistisk-arsbok-for-Sverige-1960.pdf](http://www.scb.se/H/SOS%201911-/Statistisk%20%20c3%a5rsbok%20(SOS)%201914-/Statistisk-arsbok-for-Sverige-1960.pdf) (24.9.2014). (11.12.2014)
- SCB 1960b. Folk- och bostadsräkningen den 1 November 1960. Stockholm. [http://www.scb.se/Grupp/Hitta-statistik/Historisk-statistik/\\_Dokument/SOS/Folk\\_o\\_bostadsrakningen\\_1960\\_Redogorelse.pdf](http://www.scb.se/Grupp/Hitta-statistik/Historisk-statistik/_Dokument/SOS/Folk_o_bostadsrakningen_1960_Redogorelse.pdf) (24.9.2014).
- Schönbeck, Boris 1994. Stad i förvandling. Uppbyggnadsepoker och rivningar i svenska städer från industrialismens början till idag. Byggforskningsrådet, Stockholm.
- SOU 2007. Statens Offentliga Utredningar: Renovering av bostadsmarknad efterlyses! Om ungas möjligheter till en egen bostad. SOU2007:014, Stockholm. <http://www.regeri/gen.se/content/1/c6/07/71/59/64079562.pdf> (14.6.2013).
- Stockholms stad 2014. <http://www.statistikomstockholm.se/index.php/detaljerad-statistik> (11.12.2014)

- Sveriges Riksdag 2014. Dokument & lagar. Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. [http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svensk-forfattningssamling/Svensk-forfattningssamling-201\\_sfs-1982-352/](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svensk-forfattningssamling/Svensk-forfattningssamling-201_sfs-1982-352/) (11.12.2014).
- Tilastokeskus 2014. Statfin, Asunnot ja asuinolot. <http://pxweb2.stat.fi/database/StatFin/asu/asas/asas.fi.asp> (11.12.2014). (11.12.2014)
- Tilastokeskus 2013. Altika-tietokanta. <http://www.stat.fi/tup/altika/index.html> (30.05.2013)
- Tilastollinen päätoimisto 1963. Yleinen väestölaskenta 1960. VL 1960, osat 1, 7 ja 10. Tilastollinen päätoimisto, Helsinki.
- Tilastollinen päätoimisto 1956. Vuoden 1950 yleinen väestölaskenta, III nide, asuntokanta & VI nide, kiinteistö- ja rakennuskanta, Helsinki.
- UNECE 2006. Bulletin of Housing Statistics for Europe and North America 2006. [http://www.unece.org/hlm/prgm/hsstat/Bulletin\\_06.html](http://www.unece.org/hlm/prgm/hsstat/Bulletin_06.html) (11.9.2013)

## 3 Asumisen talous

### 3.1 Vuokrat

#### Vuokrakehitys Ruotsissa

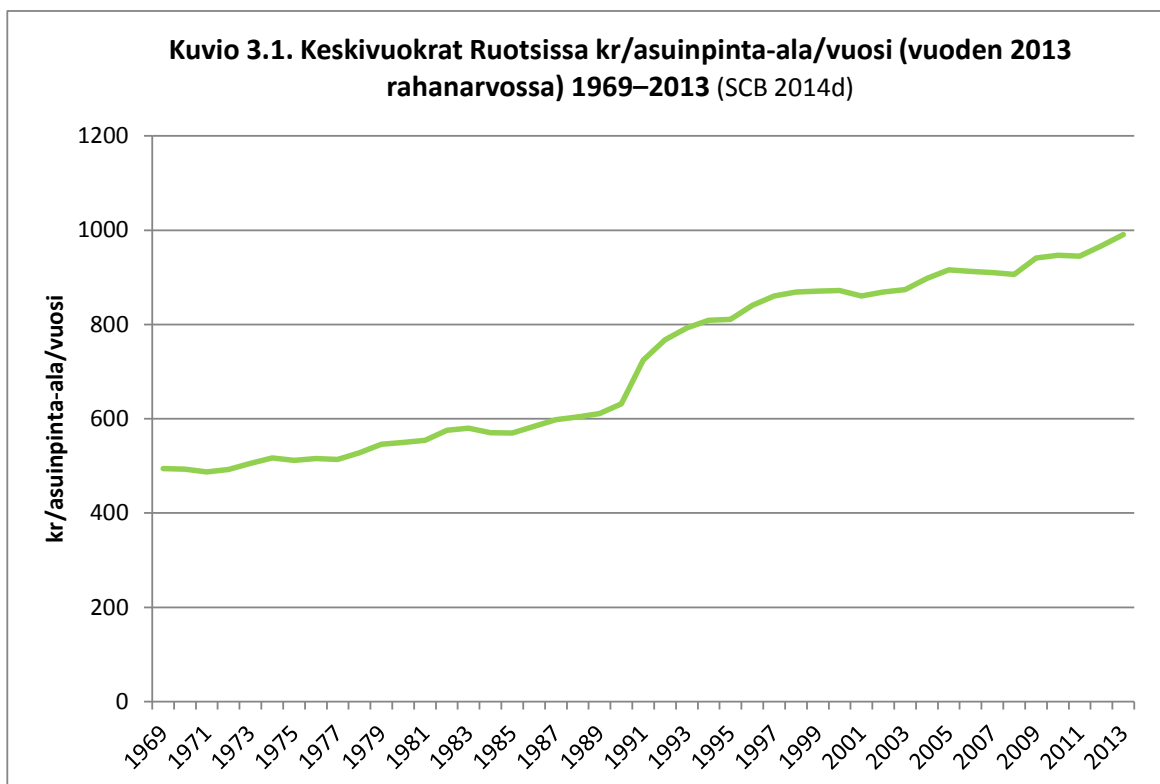
Ruotsin asuntokannan hintatietoja löytyy SCB:n tietokannasta boende -kategorian alta useasta kohdasta sekä hushållens ekonomi -kategorian alta (SCB 2014i). Vuokrat eroteltuina yleishyödyllisiin ja yksityisiin vuokra-asuntoihin löytyy vain koko maasta sekä jaottelulla kunnat, joissa on enemmän kuin 75 000 asukasta sekä vähemmän kuin 75 000 asukasta. Sen sijaan kaupunkikohtaisessa tilastoinnissa on puutetta: esimerkiksi Tukholmasta ja Göteborgista löytyy vain vuokra-asunnot kokonaisuudessaan, mutta ei yleishyödylliset ja yksityiset eroteltuina.

Ruotsin tilastoinnissa asuntojen vuokrat ilmoitetaan neliömetreinä asuinpinta-alaa kohti (bostadsyta, boyta tai bostadsarea). Ruotsissa asuinpinta-alaksi lasketaan asumiseen tarkoitettu tila ulkoseinän sisäpintaan rajautuen, mukaan luettuna vaatekaapit, keittiö, kylpyhuone, maan pinnalla olevat käytävät. Kellari, autotalli, kalustamaton ullakko, pannuhuone ja pesutupa on jätetty ulos laskuista. (SCB 2006, 42; Wikipedia 2014) Suomessa asunnon pinta-alan laskemisperiaate on samantapainen<sup>1</sup>, mikä helpottaa vertailua.

Keskimääräinen vuosivuokra neliömetriä kohden oli Ruotsissa 991 kruunua vuonna 2013. Kuviossa 3.1 on esitetty reaalisen keskivuokran kehitys Ruotsissa 1969–2013. Sekä tässä, että myöhemmissä kuvioissa summat on muutettu vuoden 2013 rahanarvoon, jollei toisin mainita<sup>2</sup>. Kyse on siis reaalisesta vuokrien ja hintojen kehityksestä. Selvä taitekohta vuokrakehityksessä oli 1980- ja 1990-luvun vaihe, jolloin vuokrat nousivat voimakkaasti. Vuodesta 1969 vuoteen 2013 mennessä reaalivuokrat ovat kasvaneet 100 prosenttia. Vuodesta 2003 vuoteen 2013 kasvu oli 14 prosenttia.

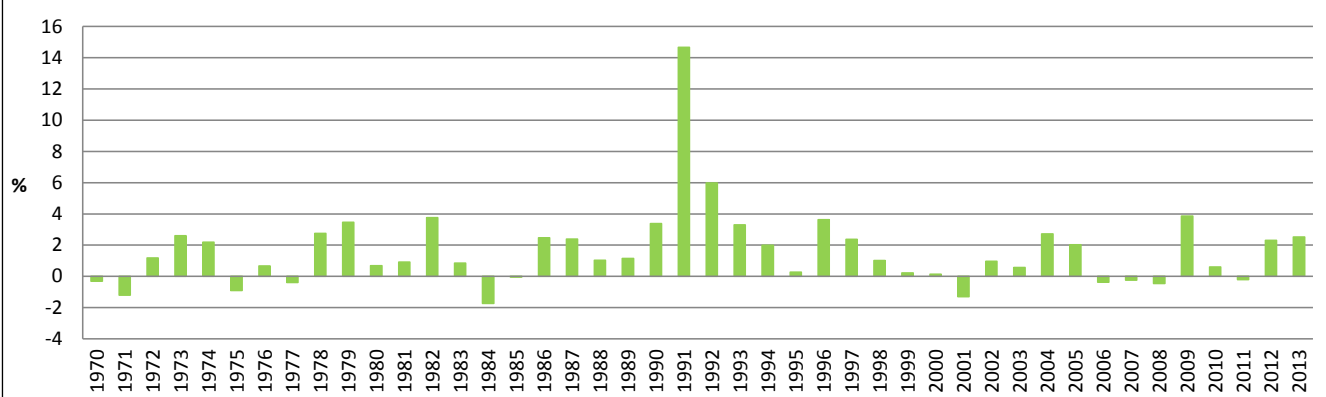
<sup>1</sup> ”Asunnon pinta-ala lasketaan sitä rajoittavien seinien sisäpintoista. Asunnon pinta-alaan lasketaan myös aputilojen (kodinhoitotilan, vaatehuoneen tms.), kylpy-, askartelu- ja takkahuoneen, huoneistokohtaisen saunan sekä pesu- ja pukuhuoneen pinta-ala sekä työtiloina käytetyt huoneet, jos niissä ei työskentele palkattuja työntekijöitä. Asunnon pinta-alaan ei lasketa mukaan autotallia, kellaria, kalustamattomassa pohjakerroksessa olevaa saunatilaa, kylmää varastotilaa, parveketta, kuistia, vilpolaa, tuulikaappia eikä ullakon muita kuin asuin-tiloja.” (Tilastokeskus 2014f.)

<sup>2</sup> Kaikki rahanarvon muutokset Ruotsin osalta perustuvat elinkustannusindeksiin (SCB 2014h). Alkuperäis-tilastoissa käytetään juoksevia hintoja.

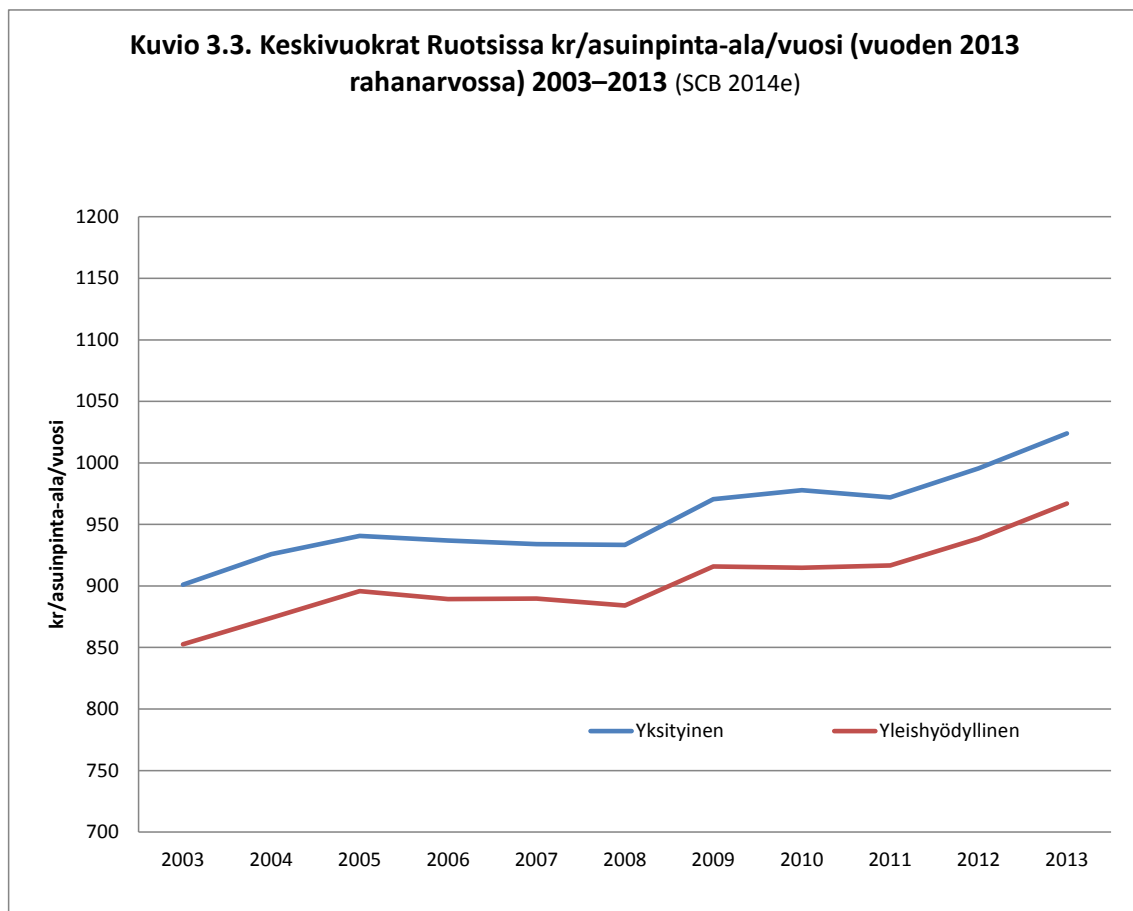


Prosentuaalinen vuokrakehitys verrattuna edelliseen vuoteen näyttää melko vaihtelevalta (kuvio 3.2). Kasvavan vuokran vuosia on ollut enemmän kuin laskevan vuokran vuosia. 1990-luku erottuu suurimmalla vuokrien kasvulla, jolloin vuokrat eivät laskeneet yhtenäkkään vuonna lamasta huolimatta. Eniten vuokrat kasvoivat vuonna 1991, jolloin reaalikasvu oli 15 prosenttia. Koska vuokranmuodostus ei perustu markkinoihin, on vuokrasäännöstely saattanut olla yhtenä syynä siihen, että vuokrien reaalinousu on ollut melko tasaista. Eniten vuokrat laskivat vuonna 1984, jolloin reaali-lasku oli noin kaksi prosenttia. 2000-luvulla kasvu oli suhteellisen maltillista, vuokrat laskivat hiukan vuodesta 2006 vuoteen 2009. Korkein nousu oli vuonna 2009, neljä prosenttia. Parina viime vuonna vuokrat ovat nousseet noin kaksi prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

**Kuvio 3.2. Vuokrien muutos Ruotsissa edelliseen vuoteen verrattuna % 1970–2013 (SCB 2014d)**

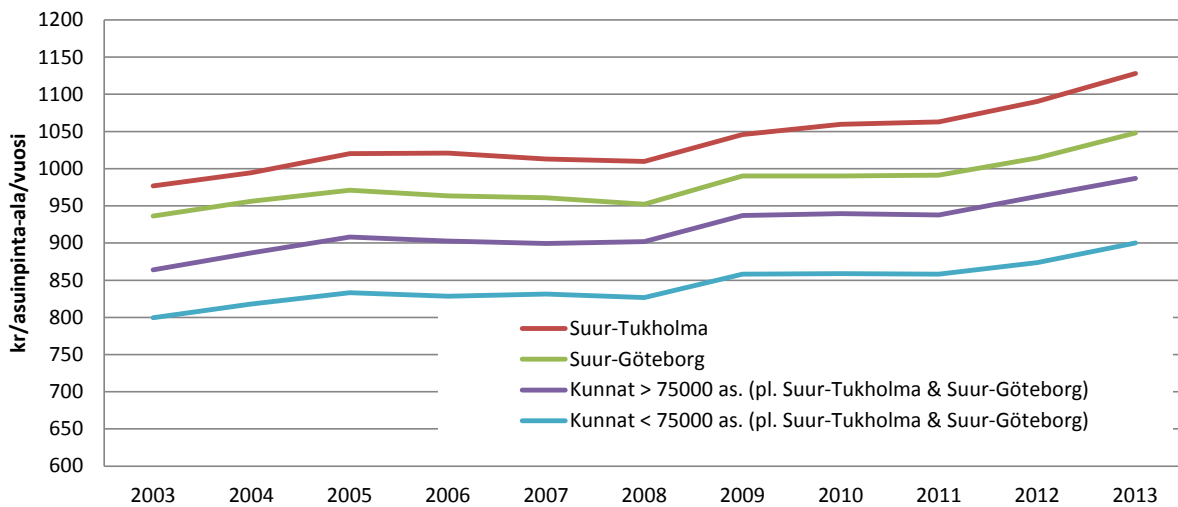


Vuonna 2013 yleishyödyllisten asuntojen vuosivuokrat neliömetriä kohden olivat 967 kruunua ja yksityisien asuntojen vuokrat olivat 1024 kruunua. Vuodesta 2003 vuoteen 2013 vuokrien kehitys on ollut hyvin samantapaista kummallakin sektorilla, nousu on ollut noin 14 prosenttia (kuvio 3.3). Taustalla lienee se, että vuoteen 2011 asti yleishyödyllisen sektorin vuokria käytettiin lähtökohtana myös yksityisen sektorin vuokrien määrittämiselle. Vuodesta 2011 lähtien vuokranmäärittämisessä on käytetty ylipäättään samanarvoisten asuntojen vuokria, huolimatta siitä, ovatko ne yleishyödyllisiä vai yksityisiä vuokra-asuntoja. (Boverket 2011a, 2–8.) Yksityiset vuokrat olivat niin vuonna 2013 kuin keskimäärin aikavälillä 2003–2013 noin kuusi prosenttia korkeammat kuin yleishyödyllisen sektorin vuokrat. Molempien sektoreiden vuokrankasvu oli myös hyvin samantapaista vuosina 2012 ja 2013.



Vuonna 2013 Suur-Tukholmassa vuosivuokrat olivat 1 128 kruunua asuinneliömetriä kohden, Suur-Göteborgissa 1 048 kruunua, kunnissa yli 75 000 asukkaan kunnissa 987 kruunua ja alle 75 000 asukkaan kunnissa 900 kruunua (kuvio 3.4). Kymmenessä vuodessa vuokrat ovat kasvaneet Suur-Tukholmassa 16 prosenttia, Suur-Göteborgissa 12 prosenttia, yli 75 000 asukkaan kunnissa 14 prosenttia ja alle 75 000 asukkaan kunnissa 13 prosenttia (taulukko 3.1). Vuokrien kehityslinja on ollut jokseenkin samantapaista eri seuduilla. Vuonna 2005 vuokrat notkahtivat hiukan alaspäin, ja vuonna 2008 hieman ylöspäin. Vuodesta 2011 lähtien vuokrat ovat lähteneet hieman aiempaa jyrkempään nousuun.

**Kuvio 3.4. Keskivuokrat Ruotsin kaupunkiseuduilla kr/asuinpinta-ala/vuosi  
(2013 rahanarvossa) 2003–2013 (SCB 2014e)**



**Taulukko 3.1 Vuokrien muutos Ruotsin kaupunkiseuduilla 2003–2013 (SCB 2014e)**

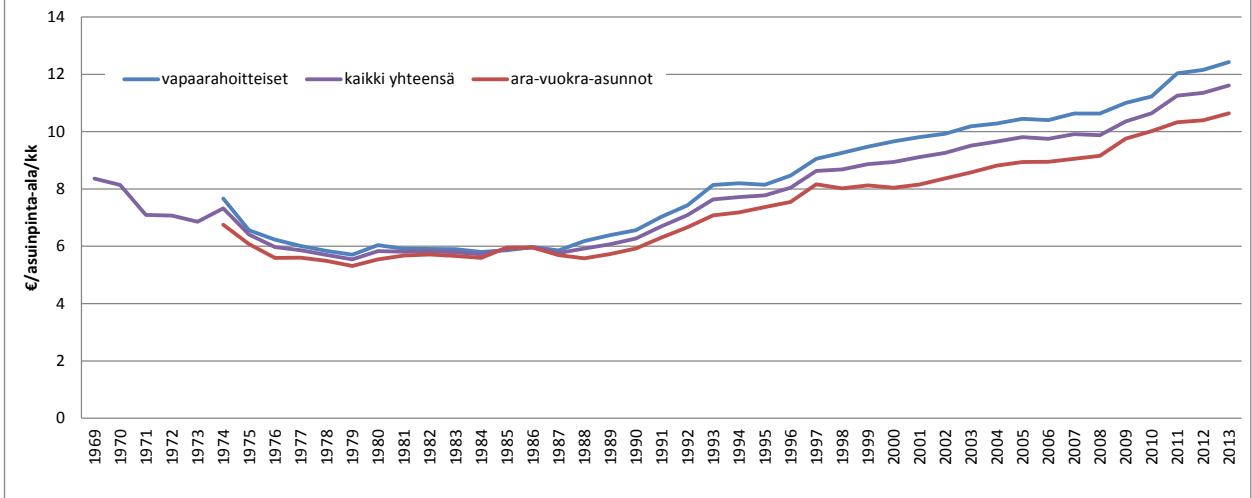
	muutos %
Suur-Tukholma	15,5 %
Suur-Göteborg	12,0 %
Kunnat > 75000 as. (pl. Suur-Tukholma & Suur-Göteborg)	14,3 %
Kunnat < 75000 as. (pl. Suur-Tukholma & Suur-Göteborg)	12,6 %

## Vuokrakehitys Suomessa

Suomessa keskivuokrat olivat 12 euroa neliömetriä kohden kuukaudessa vuonna 2013 (vuoden 2013 rahanarvossa<sup>3</sup>). Ara-vuokra-asunnoissa vuokrat olivat noin 11 euroa ja vapaarahoitteisissa noin 12 euroa neliömetriä kohden kuukaudessa. Vuodesta 1969 vuoteen 2013 reaalivuokrat ovat nousseet noin 39 prosenttia (kuvio 3.5). Kasvu on maltillisempaa kuin Ruotsissa, jossa se oli samalla aikavälillä noin sata prosenttia. Sen sijaan 2003–2013 reaalivuokrien kasvu on ollut Suomessa Ruotsia voimakkaampaa. Tällöin Suomessa ara-vuokra-asuntojen reaalivuokrat nousivat 24 prosenttia ja vapaarahoitteiset 22 prosenttia. Samaan aikaan Ruotsissa kasvu oli noin 14 prosenttia kummallakin sektorilla. Suomessa Ara-vuokra-asuntojen ja vapaarahoitteisien asuntojen vuokrataso oli hyvin lähellä toisiaan 1980-luvulla, mutta ne lähtivät erkaantumaan toisistaan 1980-luvun lopussa. Vuonna 2013 vapaarahoitteisien asuntojen vuokrat olivat keskimäärin noin 17 prosenttia korkeammat kuin ara-vuokra-asuntojen. Kun verrataan hallintamuotojen asumiskustannuksien osuutta käytettävissä olevista tuloista, järjestys muuttuu päinvastaiseksi. Ara-vuokra-asunnoissa asuvilla asumiskustannusosuus on suurempi kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvilla.

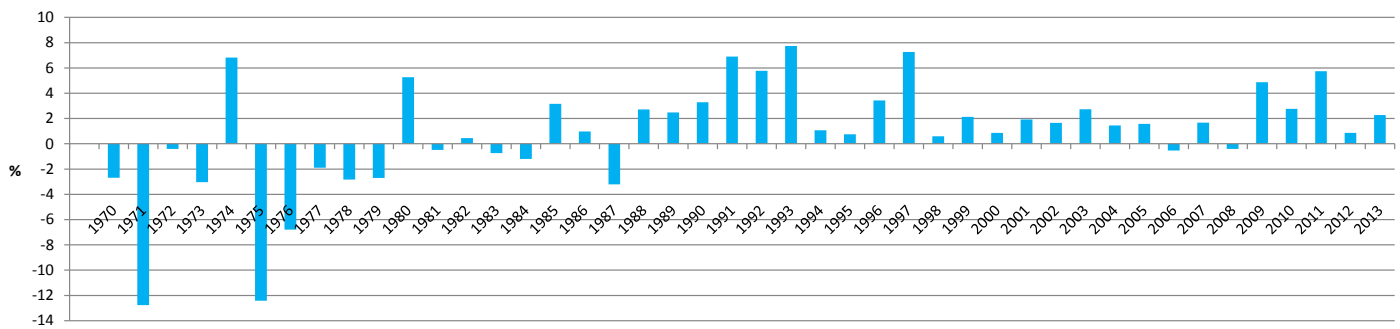
<sup>3</sup> Kaikki rahanarvon muutokset Suomen osalta perustuvat elinkustannusindeksiin (Tilastokeskus 2014c). Alkuperäistilastoissa käytetään juoksevia hintoja.

**Kuvio 3.5. Keskivuokrat Suomessa, vapaarahoitteiset ja aravat (€/asuinpinta-ala/kk) (2013 rahanarvossa) 1969–2013** (Tilastokeskus 2014d)



Tarkasteltaessa Suomen kaikkien vuokrien muutosta edellisvuoteen verrattuna havaitaan, että voimakkaasti laskevia vuosia on ollut enemmän kuin Ruotsissa (kuvio 3.6). Suomen 1970-luvun voimakkaat laskevat piikit heijastelevat inflaatiota. Tämä perustuu siihen, että vaikka rahanarvo heikkeni nopeasti, muutos ei kuitenkaan näkynyt vuokrissa yhtä nopeasti 1990-luvun alkuun jatkuneen vuokrasääntelyn vuoksi. Nousu on sen sijaan ollut hillitympää kuin Ruotsissa. 1990-luvun alussa ei ole havaittavissa yhtä huomattavaa vuosittaista nousua kuin Ruotsissa.

**Kuvio 3.6. Vuokrien muutos Suomessa edellisvuoteen verrattuna % 1970–2013** (Tilastokeskus 2014d)



Ruotsin vuokrataso muunnettuna kuukausivuokriksi euroina paljastaa, että vuokrataso on Suomea matalampi<sup>4</sup>. Ruotsissa vuokra-asunnot olivat keskimäärin 10 euroa, yleishyödylliset noin 9 euroa ja yksityiset noin 10 euroa neliometriä kohden kuukaudessa (taulukko 3.2). Ruotsissa vuokrat olivat siis keskimäärin 22 prosenttia matalammat kuin Suomessa. Ruotsin yleishyödyllisen sektorin vuokrat olivat noin 14 prosenttia Suomen ara-asuntojen vuokria matalampia. Ruotsin yksityisen sektorin vuokrat olivat 26 prosenttia Suomen vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja matalampia. Ruotsin vuokratasoa tarkastellessa tulee

<sup>4</sup> Vuoden 2013 Kurssi 8,65 SEK (Suomen pankki 2014).

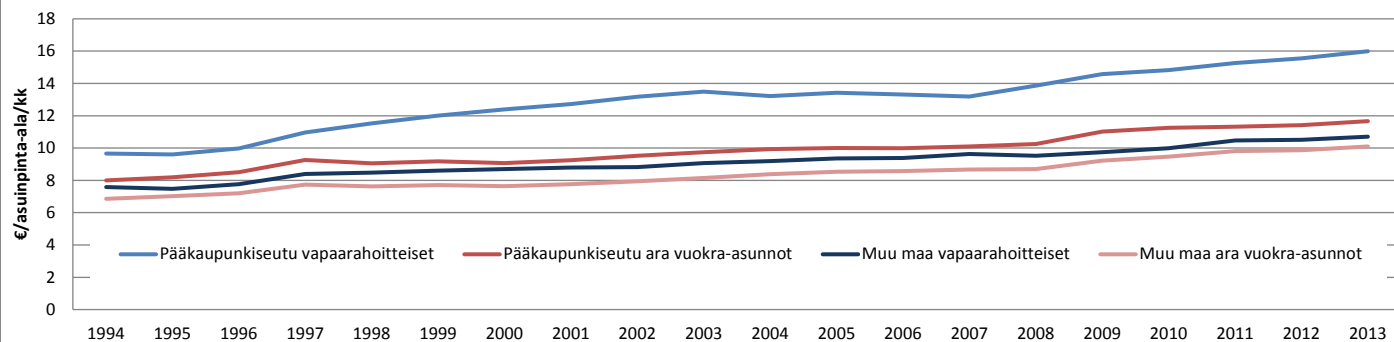
kuitenkin muistaa, että tilastot eivät anna koko totuutta asiasta, koska pimeät markkinat eivät sisälly tilastointiin. Tämä vääristää etenkin suurien kaupunkien vuokratilastoja.

**Taulukko 3.2** Vuokrat Ruotsissa €/m<sup>2</sup>/kk 2013 ja niiden ero Suomeen verrattuna (SCB2014d, Tilastokeskus 2014d)

	vuokrat Ruotsissa €/m <sup>2</sup> /kk	Ruotsin vuokrat verrattuna Suomen vuokriin %
kaikki	9,5	-21,6
yleishyödyllinen	9,3	-14,2
yksityinen	9,9	-26,0

Kun tarkastellaan Suomen pääkaupunkiseudun vuokratasoa verrattuna muun maan vuokratasoon, havaitaan huomattavia eroja (kuvio 3.7). Vuonna 2013 pääkaupunkiseudun vapaarahoitteisien vuokra-asuntojen keskivuokra oli 16 euroa neliömetriä kohden kuukaudessa ja ara-vuokra-asuntojen noin 12 euroa neliömetriä kohden kuukaudessa. Ero on 37 prosenttia. Muussa maassa vapaarahoitteisien vuokra-asuntojen keskivuokra (11 €/m<sup>2</sup>/kk) oli sen sijaan hyvin lähellä ara-vuokra-asuntojen keskivuokraa (10 €/m<sup>2</sup>/kk). Niiden välinen ero on vain viisi prosenttia. Ara-vuokrat olivat 16 prosenttia korkeampia pääkaupunkiseudulla muuhun maahan verrattuna. Vapaarahoitteiset vuokrat sen sijaan olivat puolet suurempia pääkaupunkiseudulla muuhun maahan verrattuna.

**Kuvio 3.7. Keskivuokrat Suomen pääkaupunkiseudulla ja muussa maassa (€/asuinpinta-ala/kk) (2013 rahan arvossa) 1994–2013** (Tilastokeskus 2014d)



Tarkasteltaessa vuokrakehitystä, havaitaan, että pääkaupunkiseudun vapaarahoitteiset vuokrat ovat olleet huomattavasti korkeammalla tasolla viimeiset noin kaksikymmentä vuotta kuin muut tarkasteltavat vuokrat (taulukko 3.3). Viimeisen kymmenen vuoden aikana ara-vuokrat ovat kasvaneet suhteellisesti hieman enemmän kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Muun maan ara-vuokra-asuntojen vuokrat ovat kasvaneet kaikkein eniten, noin 24 prosenttia. Muun maan vapaarahoitteiset vuokrat ovat sen sijaan kasvaneet noin 18 prosenttia. Pääkaupunkiseudun ara-vuokrat ovat kasvaneet noin 20 prosenttia ja vapaarahoitteiset vuokrat 19 prosenttia. Kasvu on ollut Suomessa voimakkaampaa kuin Ruotsin kaupunkiseuduilla, jossa korkein kasvu oli Suur-Tukholman vuokratasossa, 16 prosenttia.



**Taulukko 3.3** Vuokrien muutos % Suomen Pääkaupunkiseudulla ja muussa maassa 2003–2013 (Tilastokeskus 2014d)

muu maa	ara vuokra-asunnot	23,9 %
	vapaarahoitteiset	17,9 %
pääkaupunkiseutu	ara vuokra-asunnot	19,8 %
	vapaarahoitteiset	18,5 %

## 3.2 Hinnat

### Pientalojen hinnat Ruotsissa

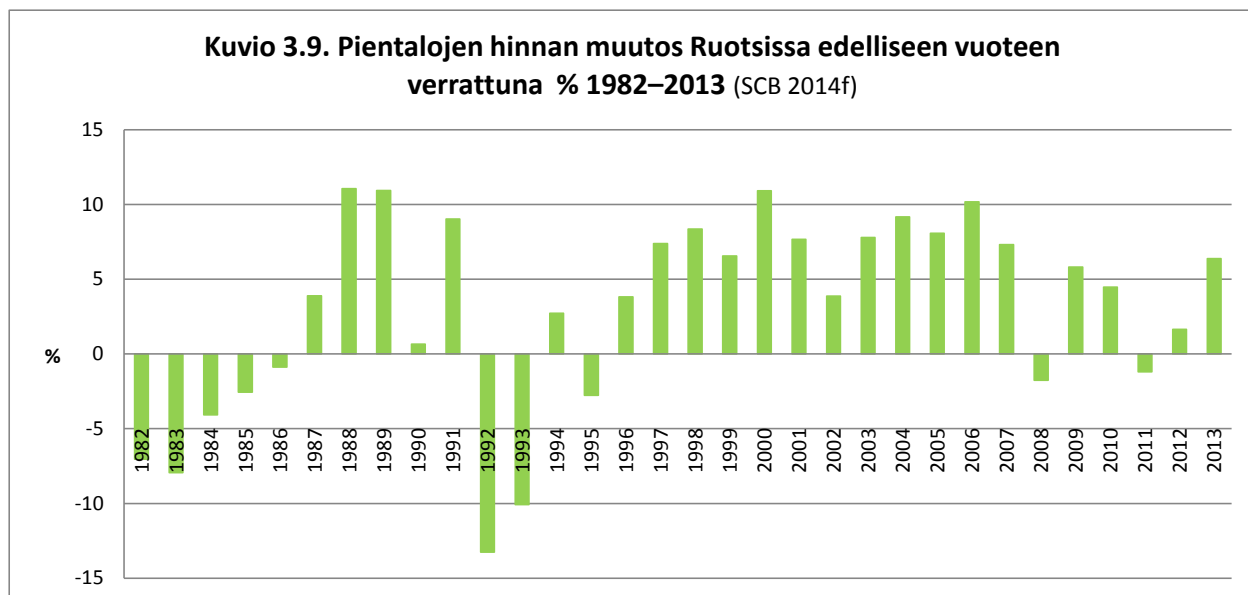
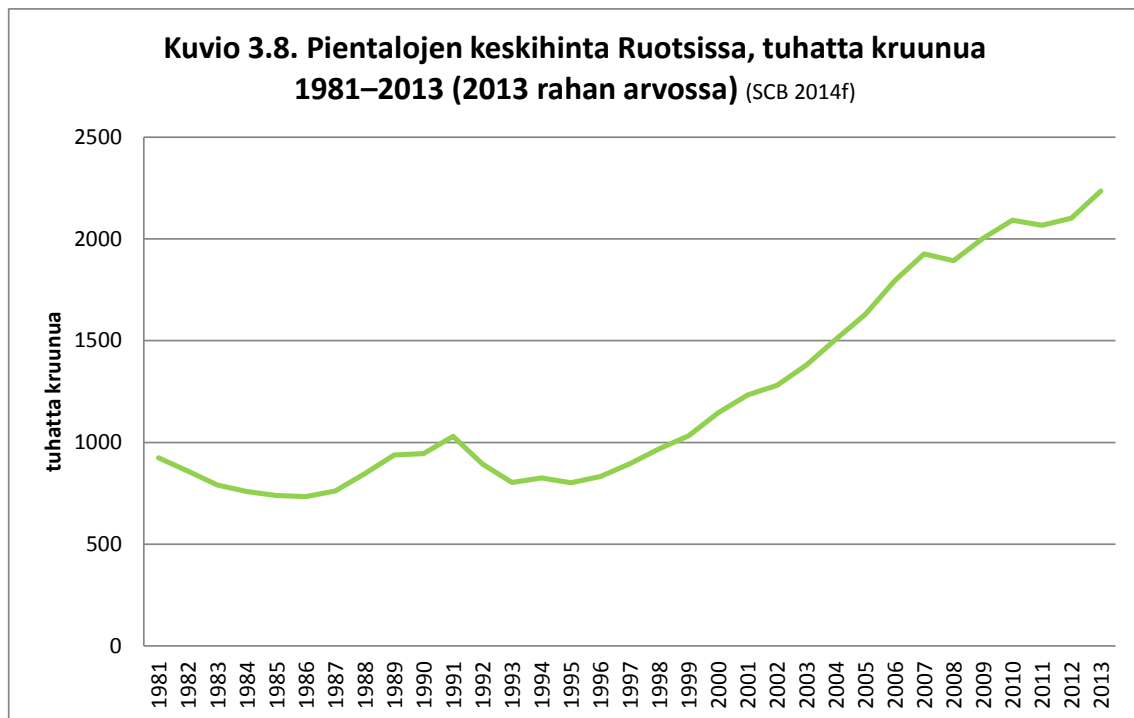
Pientalojen hintojen vertailu Ruotsissa ja Suomessa on haasteellista, koska Ruotsin tilastoista SCB:n tietokannassa Ruotsissa pientalojen hintoja on saatavissa ainoastaan taloa kohti. Myöskään myytyjen pientalojen pinta-alaa ei ole saatavissa, joten muuntaminen ei onnistu saatavilla olevan tiedon avulla. Suomessa omakotitalojen hinnat esitetään Tilastokeskuksen tietopankissa neliömetriä kohti mutta tieto on muunnettavissa talokohtaiseksi. Suomen osakehuoneistojen osalta hintaa ei sen sijaan saa muutettua asunokohtaiseksi, koska niiden kohdalla ei ole tarjolla tietoa myytyjen asuntojen keskipintaaloista.

Pientalojen kohdalla Ruotsin ja Suomen välisen vertailun tekee hankalaksi se, että talot voivat olla hyvin eri kokoisia Ruotsissa ja Suomessa. Jos haluaisi saada käsitystä talojen koosta, uudistuotannon tai rakennuskannan pinta-alojen vertailu on haasteellista maiden välillä. Tämä johtuu siitä, että Ruotsin kyseisissä tilastoissa käytetään erilaista pinta-alan käsitettä kuin Suomessa. Ruotsalaisen standardin mukaan asuntotuotannon mittayksikkö asuinpinta-alaa kohti (bostadsyta, boyta tai bostadsarea) määritellään rakennuksen ulkoseinän sisäpinnasta lattialistojen yläpuolelta mitattavaksi. Suomessa sen sijaan käytetään kerrosalaneliömetrin yksikköä, joka lasketaan ulkoseinän ulkopinnasta. Näin ollen Suomen osalta saatava luku on suurempi kuin Ruotsin. Suomen osalta kerrosalat voidaan kuitenkin muuttaa huoneistoalaksi 1,2 kertoimella (Vainio 2008, 16). Tämän muunnoksen mukaan kerrosala on siis 20 prosenttia enemmän kuin huoneistoala.

Ruotsissa pientalojen keskihinnat olivat keskimäärin noin 2 235 000 kruunua vuonna 2013<sup>5</sup>. Vuodesta 1981 vuoteen 2013 hinnat ovat nousseet noin 142 prosenttia. Ruotsissa vuokrat ovat nousseet samalla ajalla noin 79 prosenttia. Vuodesta 2003 pientalojen keskihinnat ovat nousseet 62 prosenttia ja vuokrat 12 prosenttia (kuvio 3.8).

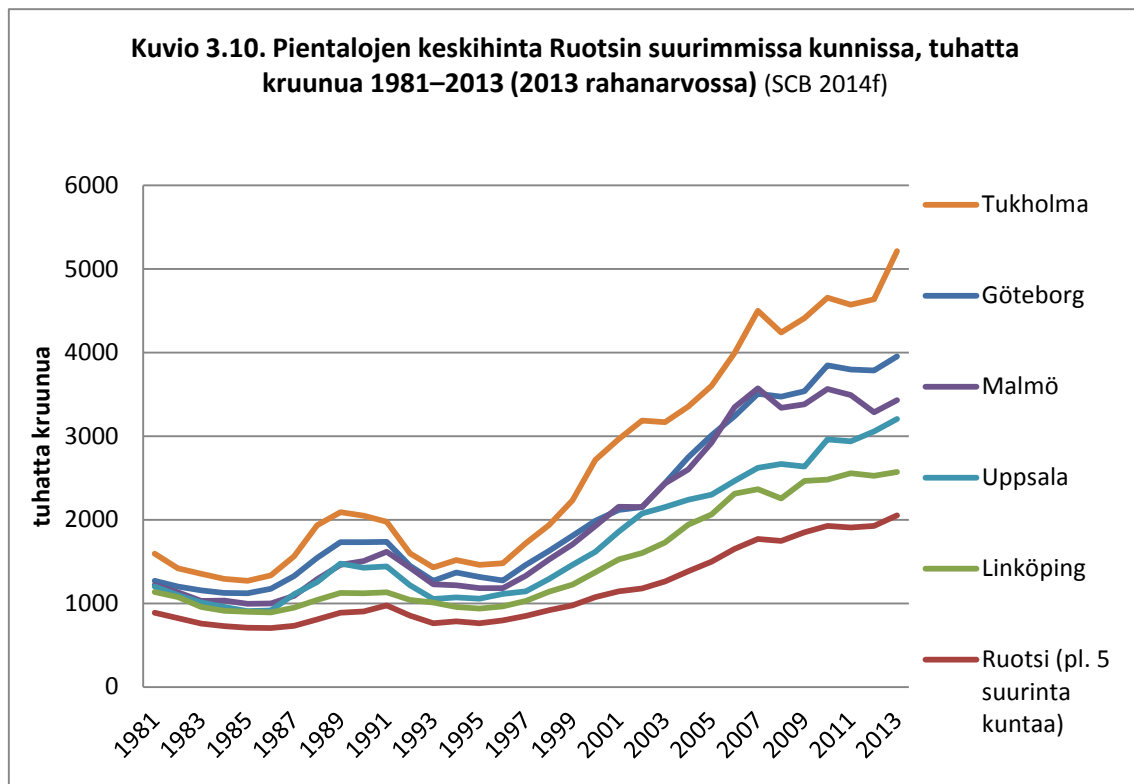
Säännöstelemättöminä pientalojen hinnan muutos on ollut voimakkaammin vaihtelevaa kuin säännösteltyjen vuokrien muutos Ruotsissa. 1980-luvun alussa hinnat laskivat, kun taas 1980-luvun lopussa ne nousivat voimakkaasti (kuvio 3.9). Vuonna 1992 lasku oli jopa 13 prosenttia. 1990-luvun puolivälin jälkeen hinnat alkoivat taas nousta ja vuonna 2000 ne nousivat jopa 11 prosenttia. 2000-luvulla hinnat jatkoivat nousua, mutta vuonna 2009 ja 2011 ne laskivat kevyesti. Vuonna 2013 hinnat nousivat noin kuusi prosenttia.

<sup>5</sup> Sisältää ainoastaan vakinaisesti asutut pientalot.



Seuraavassa tarkastellaan pientalojen keskihintaa Ruotsin asukasluvultaan (vuoden 2013 tieto) suurimmissa kunnissa, Tukholmassa, Göteborgissa, Malmössä, Uppsalassa ja Linköpingissä sekä muussa maassa. Muun maan hintataso on selvästi matalampi verrattuna näihin kuntiin. Tukholmassa hintataso on selvästi korkein. Vuonna 2013 pientalojen keskihinta oli Tukholmassa 5 213 000 kruunua, Göteborgissa 3 955 000 kruunua, Malmössä 3 433 000 kruunua, Uppsalassa 3 206 000 kruunua ja Linköpingissä 2 571 000 kruunua. Muussa maassa keskihinta oli 2 052 000 kruunua. Suurimpien kaupunkien ja muun maan pientalojen hintataso oli kohtalaisen yhtenäinen 1980-luvun alusta vuosikymmenen loppupuolelle, jonka jälkeen se alkoi eriytyä. 1990-luvun puolivälissä hintatasot jälleen

lähentyivät toisiaan. 1990-luvun loppupuolella ne alkoivat kuitenkin jälleen eriytyä. Tällöin erityisesti Tukholman hintataso nousi muita huomattavasti korkeammalle tasolle ja vuonna 2013 kasvu oli voimakkaampaa kuin muualla (kuvio 3.10).



Vuodesta 1981 vuoteen 2013 pientalojen hintojen nousu oli Tukholmassa 227 prosenttia, Göteborgissa 211 prosenttia, Malmössä 182 prosenttia, Uppsalassa 167 prosenttia, Linköpingissä 126 prosenttia ja muualla Ruotsissa 131 prosenttia (taulukko 3.4).

**Taulukko 3.4** Pientalojen keskihintojen muutos % Ruotsin suurimmissa kunnissa 1981–2013 (SCB 2014f)

	muutos %
Tukholma	227,1 %
Göteborg	211,0 %
Malmö	181,8 %
Uppsala	166,8 %
Linköping	126,1 %
Ruotsi (pl. 5 suurinta kuntaa)	130,7 %

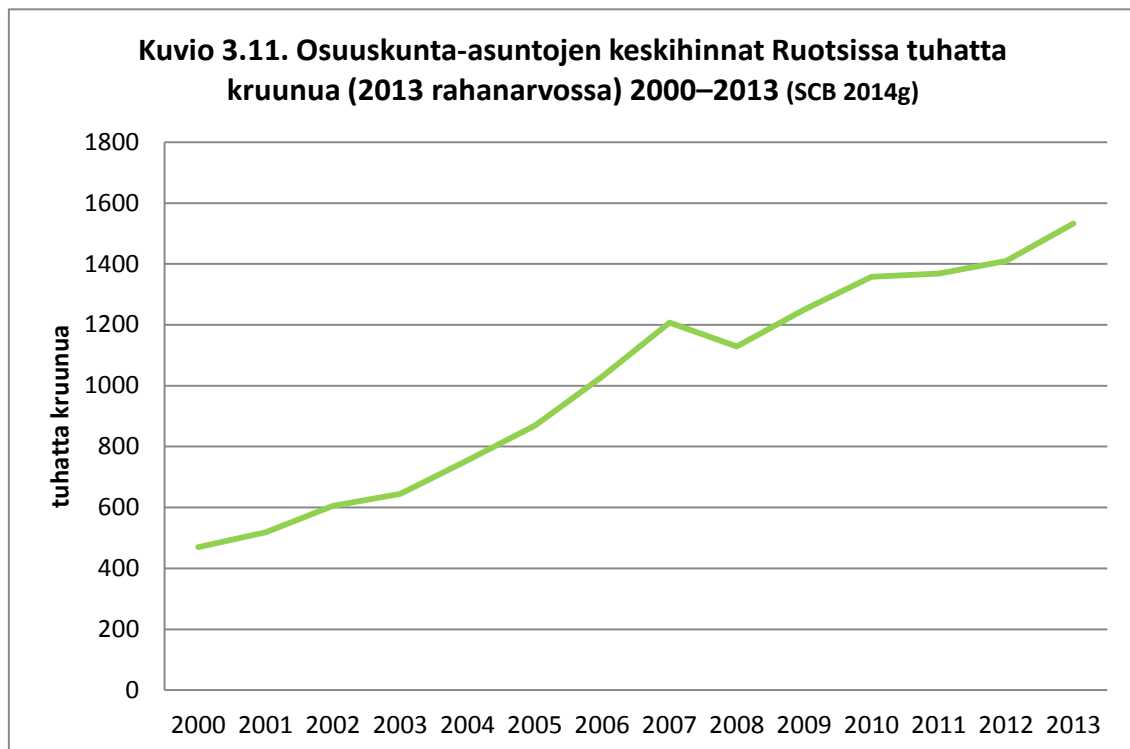
Aikavälillä 2003–2013 pientalojen hintojen nousu oli Tukholmassa 65 prosenttia, Göteborgissa 62 prosenttia, Malmössä 41 prosenttia, Uppsalassa 49 prosenttia ja Linköpingissä 49 prosenttia. Muualla Ruotsissa nousu oli 63 prosenttia (taulukko 3.5).

**Taulukko 3.5** Pientalojen keskihintojen muutos % Ruotsin suurimmissa kunnissa 2003–2013 (SCB 2014f)

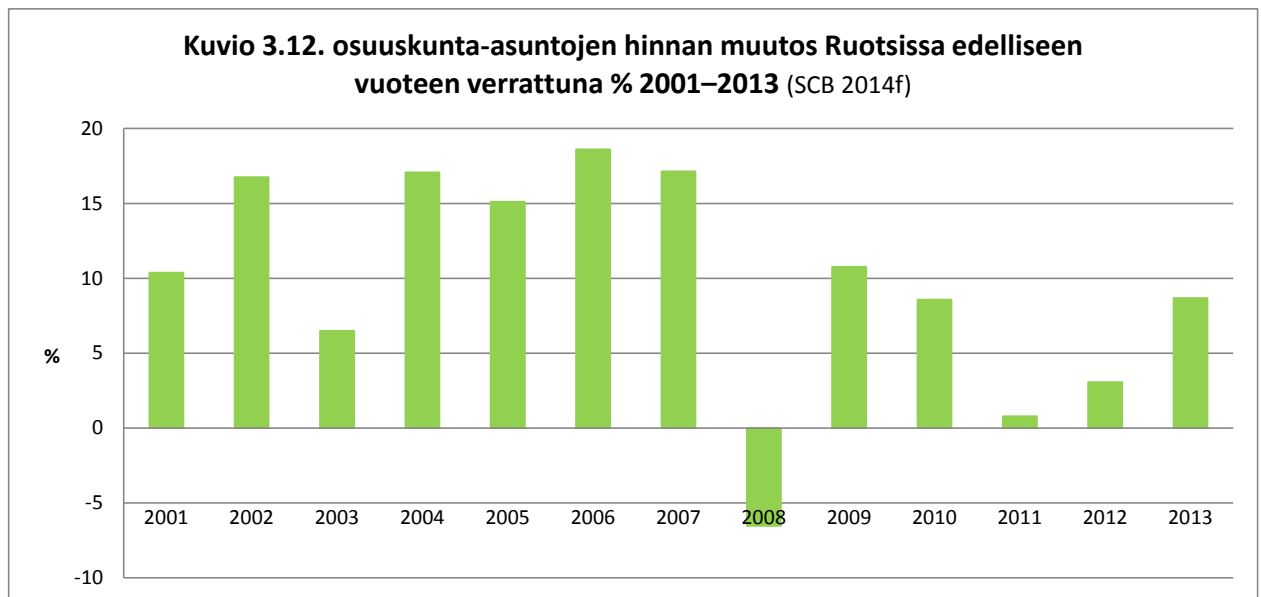
	muutos %
Tukholma	64,6
Göteborg	62,3
Malmö	41,0
Uppsala	49,0
Linköping	48,9
Ruotsi (pl. 5 suurinta kuntaa)	62,6

### Osuuskunta-asuntojen hinnat Ruotsissa

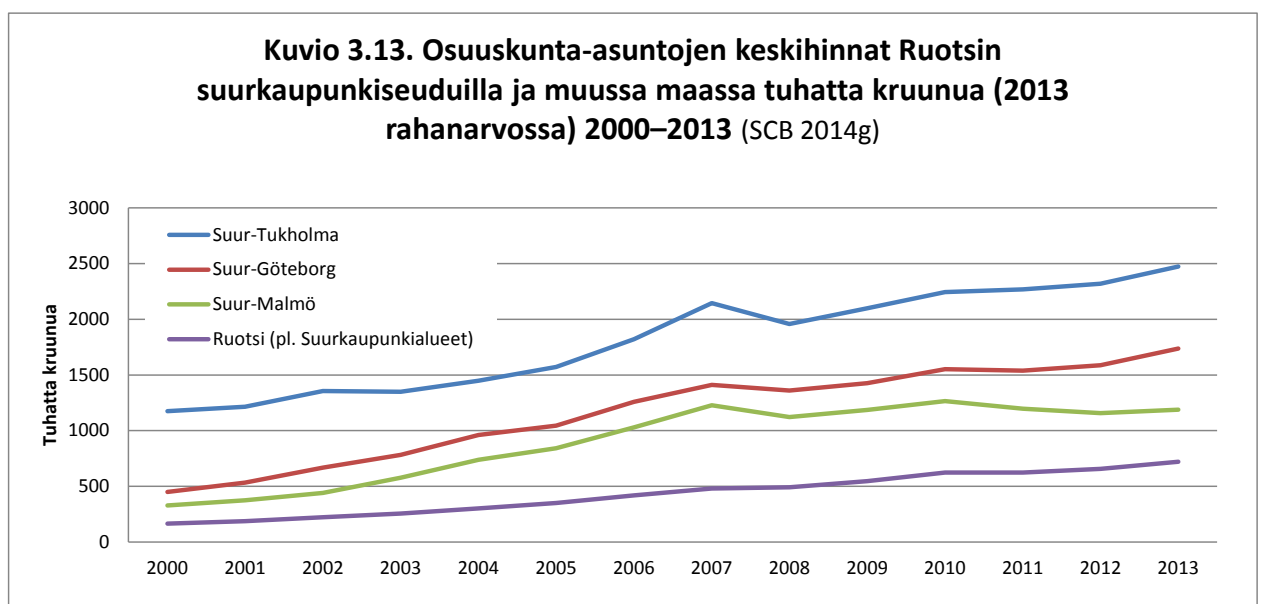
Osuuskunta-asuntojen keskihinnat olivat 1 533 000 kruunua Ruotsissa vuonna 2013. Osuuskunta-asuntojen hinnat ovat nousseet kymmenessä vuodessa (2003–2013) runsaasti, noin 138 prosenttia (kuvio 3.11).



Hinnat ovat nousseet prosentuaalisesti huomattavasti enemmän kuin omakotitalojen hinnat Ruotsissa. Tämä johtune osuuskunta-asuntojen kasvaneesta kysynnästä suurimmilla paikkakunnilla yhdistyneenä matalaan korkotasoon ja nouseviin palkkoihin (katso myös kappale 3.3 alaluku Vuokralaisten tilanne kehittynyt Ruotsissa muita hallintamuotoja heikommin 2004–2011). Hintojen nousu on ollut kohtalaisen tasaista 2000-luvun alussa lukuun ottamatta vuotta 2003. Vuosina 2006 ja 2007 oli piikki ja tämän jälkeen vuonna 2008 noin viiden prosentin lasku, mikä liittyy maailmanlaajuiseen talouskriisiin (kuvio 3.12).



Kolmen suurimman kaupunkiseudun osuuskunta-asuntojen hinnat poikkeavat runsaasti muun Ruotsin hintatasosta (kuvio 3.13). Suur-Tukholman osuuskunta-asuntojen hinta-taso erottuu selvästi muista suurimmista kaupunkiseuduista. Suur-Tukholmassa vuosien 2006 ja 2007 piikki ja tämän jälkeinen notkahdus on ollut selvästi voimakkain, mutta myös Malmössä on ollut havaittavissa sama kuvio lievempänä. Sen sijaan muun Ruotsin hintakehitys näyttää tasaiselta koko tarkastelujakson ajan. Osuuskunta-asuntojen hinnanmuodostus heijastaa asutusrakenteen muutoksia ja metropolialueiden asuntojen lisääntyvää kysyntää paremmin kuin säädelty vuokra.



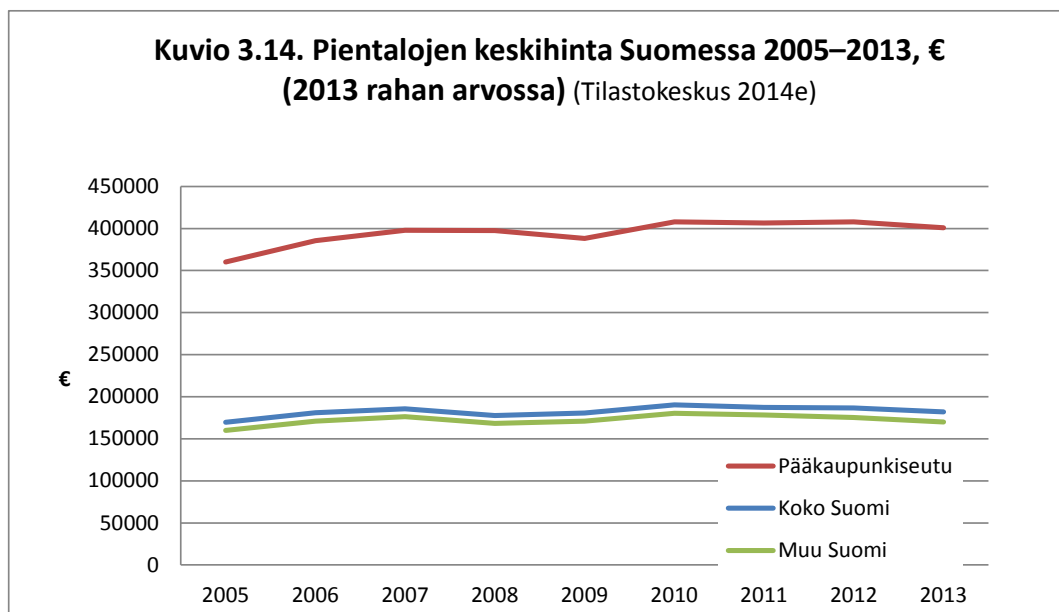
Kymmenessä vuodessa kasvu on ollut voimakkainta muussa maassa (182 %). Suur-Tukholmassa kasvu oli sen sijaan tarkasteltavista kaupunkiseuduista pienin korkeasta lähtötasosta johtuen. Suur-Göteborgissa hinnat nousivat 122 prosenttia ja Suur-Malmössä noin 106 prosenttia (taulukko 3.6).

**Taulukko 3.6** Osuuskunta-asuntojen keskihintojen muutos % Ruotsin suurkaupunkiseuduilla ja muussa maassa 2003–2013 (SCB 2014g)

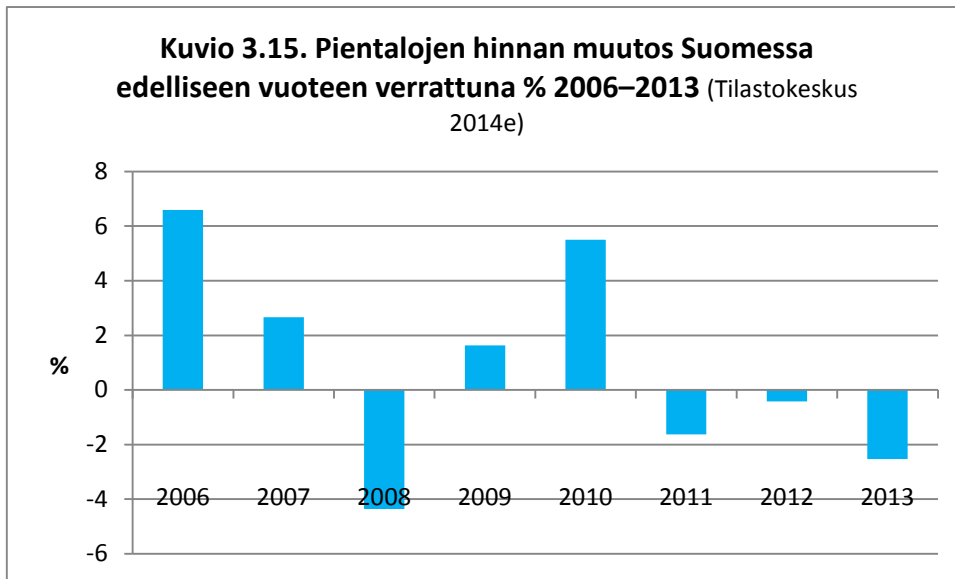
	muutos %
Suur-Tukholma	83,4 %
Suur-Göteborg	122,0 %
Suur-Malmö	105,5 %
Ruotsi (pl. Suurkaupunkialueet)	182,1 %

## Pientalojen keskihinta Suomessa

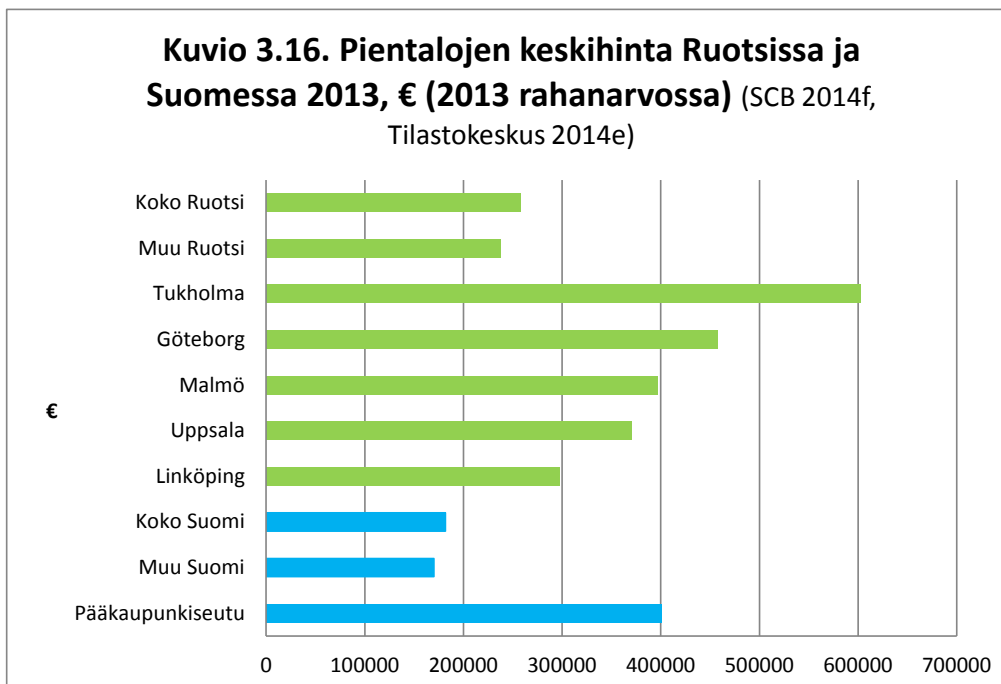
Suomessa pääkaupunkiseutu erottuu muusta Suomesta huomattavasti korkeammalla pientalojen hintatasolla (kuvio 3.14). Vuonna 2013 pientalojen kokonaiskeskihinta taloa kohti oli pääkaupunkiseudulla 400 691 euroa, koko Suomessa 181 824 euroa ja muussa Suomessa 169 908 euroa. Pääkaupunkiseudun vaikutus koko Suomen keskihintoihin on yllättävän vähäinen, mikä johtuneee pääkaupunkiseudun pientalojen vähäisestä määrästä muuhun Suomeen verrattuna. Vuodesta 2005 vuoteen 2013 hintojen muutos on ollut Ruotsiin verrattuna vähäistä, koko Suomessa hinnat nousivat noin seitsemän prosenttia kun koko Ruotsissa nousu oli samaan aikaan 37 prosenttia. Muussa maassa kehitys oli samantapaista molemmissa maissa. Pääkaupunkiseudulla nousu oli 11 prosenttia kun esimerkiksi Tukholmassa nousu oli 45 prosenttia ja Malmössä 17 prosenttia.



Pientalojen prosentuaalinen hinnannmuutos verrattuna edelliseen vuoteen on Suomessa ollut vähäisempää kuin Ruotsissa. Aikavälillä 2006–2013 vaihteluväli oli -4–6 prosenttia kun Ruotsissa se oli vastaavalla aikavälillä -2–10 prosenttia (kuvio 3.15). Vuonna 2013 muutos oli hyvin erilaista Ruotsissa ja Suomessa, Ruotsissa hinnat nousivat noin kuusi prosenttia, mutta Suomessa ne laskivat noin kolme prosenttia. Taustalla lienee maiden erilainen talouskehitys.



Kun verrataan Suomen ja Ruotsin hintatasoja, havaitaan, että Ruotsissa pientalojen hinnat olivat 42 prosenttia korkeammat kuin Suomessa (kuvio 3.16). Pientalojen keskihinnat euroina olivat koko Ruotsissa 258 337 euroa, muussa Ruotsissa 237 229 euroa, Tukholmassa 602 554 euroa, Göteborgissa 457 146 euroa, Malmössä 396 810 euroa, Uppsalassa 370 572 euroa ja Linköpingissä 297 174 euroa.



Selittäisikö maiden hintaeroja myytyjen pientalojen erilainen keskikoko? Suomen tilastoista tämä tieto on saatavissa, mutta Ruotsin tilastoissa sitä ei ole. Suomessa myytyjen omakotitalojen keskikoko vuonna 2013 oli 120 neliömetriä huoneistoalaa (Tilastokeskus 2014e). Ruotsissa pientaloasuntojen keskikoko koko asuntokannassa jää hieman alle tuon luvun (SCB 2014i). Uustuotannossa keskikoko puolestaan oli kummassakin maassa jokseenkin

samaa luokkaa (Ruotsissa 122 ja Suomessa 120 neliometriä asuinpinta-alaa) (SCB 2014j). Kaikkiaan näyttää siis siltä, että asuntojen koko tuskin selittää kovinkaan merkittävästi hintaeroa. Esimerkiksi Tukholman korkeita hintoja Helsinkiin verrattuna saattaa selittää suurempi maksukykyinen kysyntä ja Ruotsin erittäin pitkät laina-ajat, jotka menestyvän suurkaupungin oloissa vaikuttavat hintoja nostavasti.

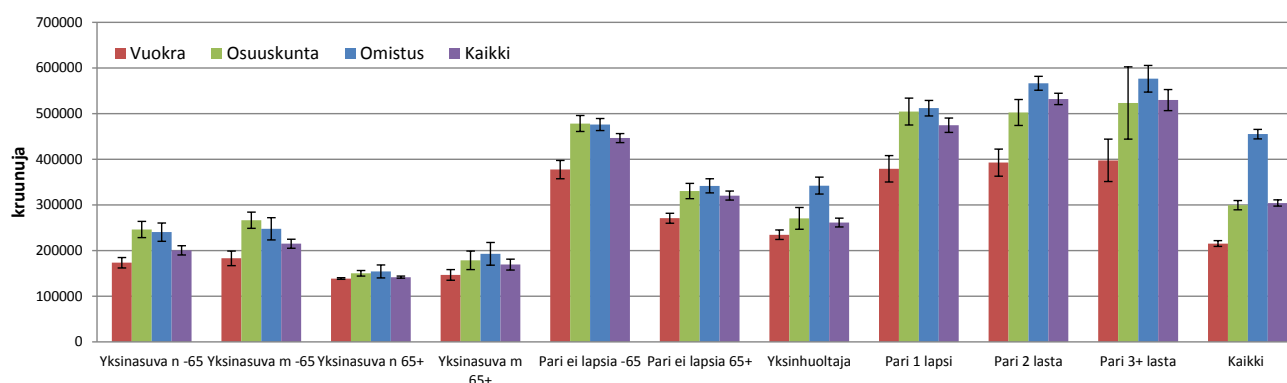
### 3.3 Asumiskustannukset

Tässä tarkastelussa käytetään muun muassa SCB:ltä tilattua tilastoaineistoa (SCB 2013). Se pohjautuu Hushållens ekonomi -survey-tutkimukseen vuosilta 2004–2011. Tutkimuksen otanta edustaa koko maata. Aineisto sisältää muuttujat: vuosi, alue (metropolialueet eroteltuina), hallintamuoto, kotitaloustyyppi ja asumiskustannukset (absoluuttinen summa sekä asumiskustannusosuus). Toisin kuin SCB:n tietopankista saatavassa aineistossa, tilatussa aineistossa asuntolainan lyhennys on poistettu asumiskustannuksista. Tämä tekee eri hallintamuototyypeistä helpompia vertailla, koska asuntolainan lyhennys voidaan nähdä kotitalouden varallisuuden karttumisena<sup>6</sup>.

#### Käytettävissä olevat tulot ja asumiskustannukset

Omistajakotitalouksien käytettävissä olevat tulot (vuosi 2011) ovat suurimmat, keskimäärin 455 200 Ruotsin kruunua vuodessa, osuuskunta-asukkaiden sen sijaan 299 400 kruunua vuodessa ja vuokralaisten 215 400 kruunua (kuvio 3.17)<sup>7</sup>. Omistajakotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat keskimäärin 111 prosenttia korkeammat kuin vuokralaisten ja 52 prosenttia korkeammat kuin osuuskunta-kotitalouksien. Osuuskuntakotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat 39 prosenttia korkeammat kuin vuokralaisten tulot.

**Kuvio 3.17. Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot (kr) vuodessa hallintamuodon ja kotitaloustyyppin mukaan Ruotsissa 2011 (SCB 2014a)**



<sup>6</sup> Tässä raportissa käsitteellä asumiskustannukset viitataan asumisen kustannuksiin ilman asuntolainan lyhennystä. Suomen osalta asumiskustannukset viittaa asumisen kustannuksiin ilman asuntolainan lyhennystä sekä rahoitusvastiketta. Asumismenojen käsite puolestaan viittaa asumisen menoihin asuntolainanlyhennyksen kanssa (ja Suomen osalta rahoitusvastikkeen eli taloyhtiön ottaman lainan ja lainan koron lyhennys).

<sup>7</sup> Kaikissa kuvioissa esiintyvä jana edustaa 95 prosentin luottamusväliä.



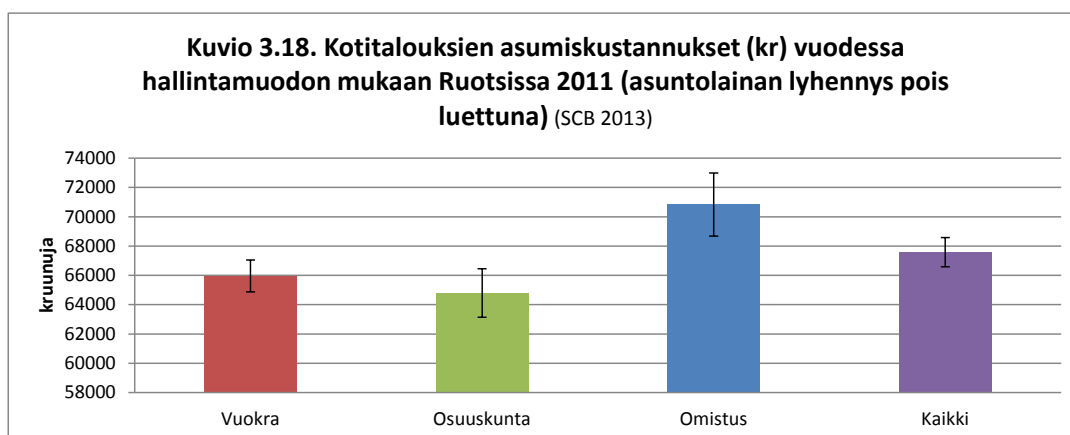
Tarkasteltaessa hallintamuotojen välisiä eroja kotitaloustyyppien sisällä (taulukko 3.7), havaitaan että työikäisten yksinasuvien kohdalla osuuskunta-asunnoissa asuvien ja vuokralaisten välinen kuilu on melko suuri (42–46 %). Omistusasunnoissa asuvien ja vuokralaisten kuilu on hieman pienempi, 35–39 prosenttia. Sen sijaan kahden aikuisen ja yli kahden lapsen kotitalouksien tapauksessa omistusasukkailla on huomattavasti korkeammat tulot vuokralaisiin verrattuna (noin 45 %). Tässä ryhmässä osuuskunta-asukkailla on noin 30 prosenttia suuremmat tulot kuin vuokralaisilla. Ero vuokra- ja osuuskunta-asunnoissa asuvien yksinhuoltajakotitalouksien välillä on melko pieni (noin 15 %), mutta paljon suurempi vuokralaisten ja omistajien välillä (46 %). Kaikkein pienin ero (noin 10 %) vuokralaisten ja muiden hallintamuotojen välillä on yli 65-vuotiaiden yksinasuvien naisten kotitalouksilla. (SCB 2014a.)

**Taulukko 3.7** Osuuskunta- ja omistusasunnoissa asuvien kotitalouksien käytettävissä olevat tulot verrattuna vuokralaisiin vuonna 2011 (SCB 2013)

kotitaloustyyppi	osuuskunta	omistus
yksinasuva n -65	<b>142,0 %</b>	<b>138,7 %</b>
yksinasuva m -65	<b>145,5 %</b>	<b>135,2 %</b>
yksinasuva n 65+	108,3 %	111,3 %
yksinasuva m 65+	121,8 %	131,6 %
pari ei lapsia -65	126,7 %	126,1 %
pari ei lapsia 65+	122,0 %	126,2 %
yksinhuoltaja	115,3 %	<b>146,0 %</b>
pari 1 lapsi	133,1 %	<b>135,1 %</b>
pari 2 lasta	128,0 %	<b>144,2 %</b>
pari 3+ lasta	131,6 %	<b>145,0 %</b>
kaikki	<b>139,0 %</b>	<b>211,3 %</b>

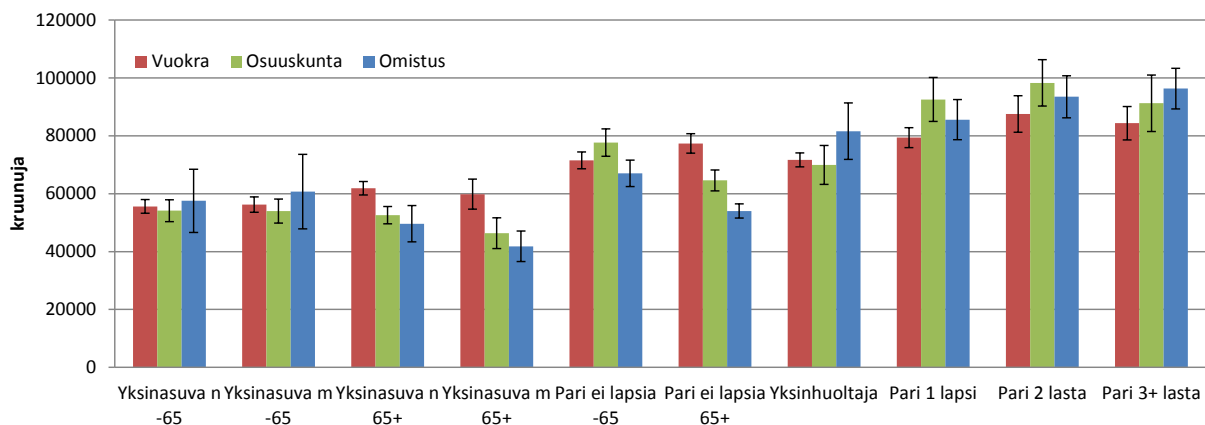
Yli 135 % tummennettu

Yleisesti ottaen omistajien asumiskustannukset (kruunumääräisinä) ovat kaikkein suurimmat (70 837 kr) (kuvio 3.18). Osuuskunta-asunnoissa asuvien kotitalouksien asumiskustannukset (64 799 kr) ovat aineistossa jopa hieman pienemmät (2 %) kuin vuokralla asuvilla kotitalouksilla (65 962 kr), vaikka ero ei yllä tilastolliseen merkittävyyteen. Omistajilla on seitsemän prosenttia korkeammat asumiskustannukset kuin vuokralaisilla.



Erot asumiskustannuksissa hallintamuotojen välillä saman kotitaloustyyppin kesken ovat joissain tapauksissa huomattavia, vaikka useissa tapauksissa ne jäävät luottamusvälien sisään (kuvio 3.19). Osuuskunta-asukkaiden ja omistajien väliset erot jäävät kaikkien muiden kohdalla luottamusvälien sisään, paitsi lapsettomien kahden aikuisen kotitalouksien. Näiden tapauksessa omistajilla on pienemmät kustannukset. Vuokralaisten asumiskustannukset ovat kahta muuta hallintamuotoa korkeammat melkein kaikissa yhden aikuisen kotitalousryhmissä. Vuokralla yksin asuvien yli 65-vuotaiden miesten asumiskustannukset ovat jopa 30 prosenttia suuremmat kuin omistajien. Kuitenkin vuokralaisten asumiskustannukset ovat (8–16 %) pienemmät kuin muilla hallintamuo-doilla kaikilla kotitaloustyypeillä, joissa on kaksi aikuista ja lapsia.

**Kuvio 3.19. Kotitalouksien asumiskustannukset (kr) vuodessa (asuntolainan lyhennys poisluettuna) hallintamuodon ja kotitaloustyyppin mukaan Ruotsissa 2011 (SCB 2013)**

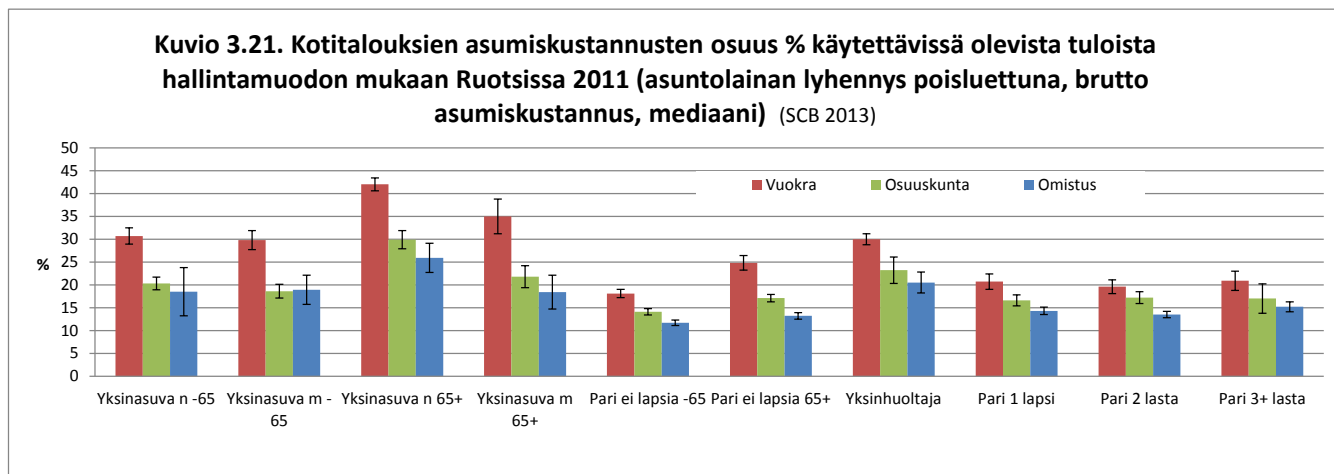
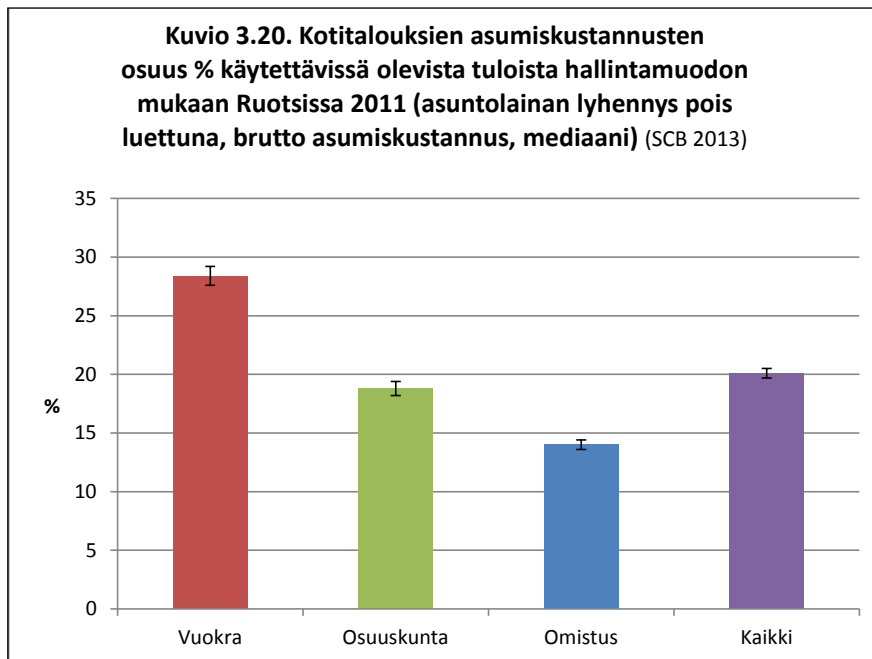


### Asumiskustannuksien osuus käytettävissä olevista tuloista ja kulutusvara

Ruotsin kotitalouksien asumiskustannusten osuus käytettävissä olevista tuloista (ts. asumiskustannuksien tulo-osuus) on noin 20 prosenttia (mediaani, data vuodelta 2011)<sup>8</sup>. Hallintamuoto- ja kotitaloustyyppien välillä on kuitenkin huomattavia eroja. Vuokralaisten tulo-osuus on 28 prosenttia, osuuskunta-asukkaiden 19 prosenttia ja omistajien 14 prosenttia (kuvio 3.20).

Tarkasteltaessa kotitaloustyyppien ja hallintamuotojen välisiä eroja havaitaan huomattavia eroavaisuuksia. Yksinasuvien vuokralaisen asumiskustannuksien tulo-osuus on suurin, 30–42 prosenttia. Vuokralla asuvien kahden aikuisen kotitalouksien tulo-osuus on pienempi, 20–24 prosenttia. Kaikkein pienin asumiskustannuksien osuus 14 prosenttia, on kotitalouksilla, joissa on kaksi työikäistä aikuista mutta ei lapsia. Omistajien ja osuuskunta-asunnoissa asuvien kotitalouksien väliset erot eivät ole suuria, luottamusvälit menevät päällekkäin monissa tapauksissa (paitsi kahden aikuisen lapsettomilla kotitalouksilla ja kahden aikuisen kotitalouksilla, joissa on kaksi lasta, näissä omistusasukkailla on hieman pienempi asumiskustannuksien tulo-osuus) (kuvio 3.21).

<sup>8</sup> Käytettävissä olevat tulot viittaavat tuloverojen ja muiden tulonsiirtojen maksamisen jälkeen jäljelle jääviin tuloihin. Bruttomääräinen asumiskustannuksien tulo-osuus tarkoittaa sitä että asumistuki ja/tai asuntolainan korkojen verovähennysetuus lisätään tuloihin, mutta asumistukea tai etuutta ei vähennetä asumiskustannuksista.



Asumiskustannusten osuus käytettävissä olevista tuloista ei välttämättä kerro kattavasti muuttujan merkittävyydestä. Sen vuoksi kulutusvara (konsumtion utrymme) on tärkeä taloudellinen mittari. Se kertoo asumiskustannusten ja verojen maksamisen jälkeen jäljelle jäävät tulot kulutusyksikköä<sup>9</sup> kohden. Kulutusvaran suhteen erot ovat suurempia (taulukko 3.9) kuin asumiskustannusten tulo-osuuksissa (taulukko 3.8). Kuitenkin kotitaloudet, joilla on korkeat asumiskustannuksien tulo-osuudet, on myös suhteellisen matala kulutusvara. Kotitaloustyypeillä, joiden asumiskustannuksien tulo-osuus on vähintään 30 prosenttia, on enintään 130 000 kruunun kulutusvara vuodessa. (Katso kuvio 3.22) Tulokset muistuttavat aikaisempia tutkimustuloksia, jotka osoittivat, että vuokralaisilla on pienin kulutusvara, ja omistajilla suurin osuuskunta-asukkaiden sijoittuessa näiden väliin (Bergensträhle 2006, 16).

<sup>9</sup> Kulutusyksikkö auttaa vertailemaan kooltaan ja rakenteeltaan erilaisia kotitalouksia toisiinsa. Laskutapoja on erilaisia. (Tilastokeskus 2014b.) Ruotsissa kulutusyksikkö lasketaan siten, että yksinasuja saa painon 1,0, yhdessä asuva pari saa painon 1,51, muut aikuiset saavat painon 0,6, ensimmäinen 0-19-vuotias lapsi saa painon 0,52 ja seuraavat 0-19-vuotiaat lapset saavat painon 0,42. (SCB 2014c.)

**Taulukko 3.8** Osuuskunta- ja omistusasunnoissa asuvien kotitalouksien asumiskustannuksien osuus prosentteina käytettävissä olevista tuloista verrattuna vuokralaisiin vuonna 2011 (SCB 2013)

kotitaloustyyppi	osuuskunta	omistus
yksinasuva n -65	-33,9 %	<b>-39,7 %</b>
yksinasuva m -65	<b>-37,6 %</b>	<b>-36,6 %</b>
yksinasuva n 65+	-28,8 %	<b>-38,3 %</b>
yksinasuva m 65+	-37,7 %	<b>-47,4 %</b>
pari ei lapsia -65	-22,1 %	<b>-35,4 %</b>
pari ei lapsia 65+	-31,0 %	<b>-46,8 %</b>
yksinhuoltaja	-22,7 %	-31,7 %
pari 1 lapsi	-19,8 %	-30,9 %
pari 2 lasta	-12,2 %	-31,1 %
pari 3+ lasta	-18,7 %	-27,3 %
kaikki	-33,8 %	<b>-50,7 %</b>

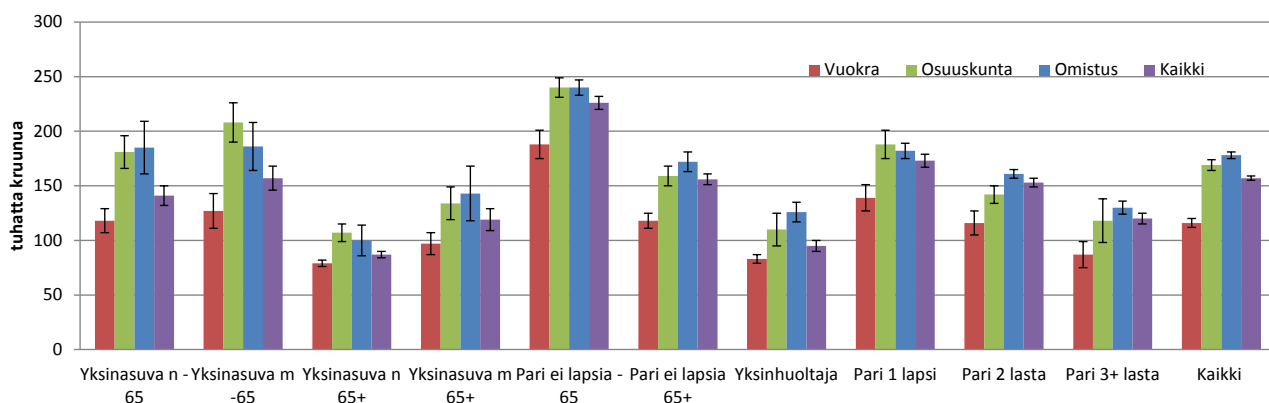
Yli -35 % tummennettu

**Taulukko 3.9** Osuuskunta- ja omistusasunnoissa asuvien kotitalouksien kulutusvara verrattuna vuokralaisiin vuonna 2011 (SCB 2013)

kotitaloustyyppi	osuuskunta	omistus
yksinasuva n -65	<b>153,4 %</b>	<b>156,8 %</b>
yksinasuva m -65	<b>163,8 %</b>	<b>146,5 %</b>
yksinasuva n 65+	<b>135,4 %</b>	126,6 %
yksinasuva m 65+	<b>138,1 %</b>	<b>147,4 %</b>
pari ei lapsia -65	127,7 %	127,7 %
pari ei lapsia 65+	134,7 %	<b>145,8 %</b>
yksinhuoltaja	132,5 %	<b>151,8 %</b>
pari 1 lapsi	<b>135,3 %</b>	130,9 %
pari 2 lasta	122,4 %	<b>138,8 %</b>
pari 3+ lasta	<b>135,6 %</b>	<b>149,4 %</b>
kaikki	<b>145,7 %</b>	<b>153,4 %</b>

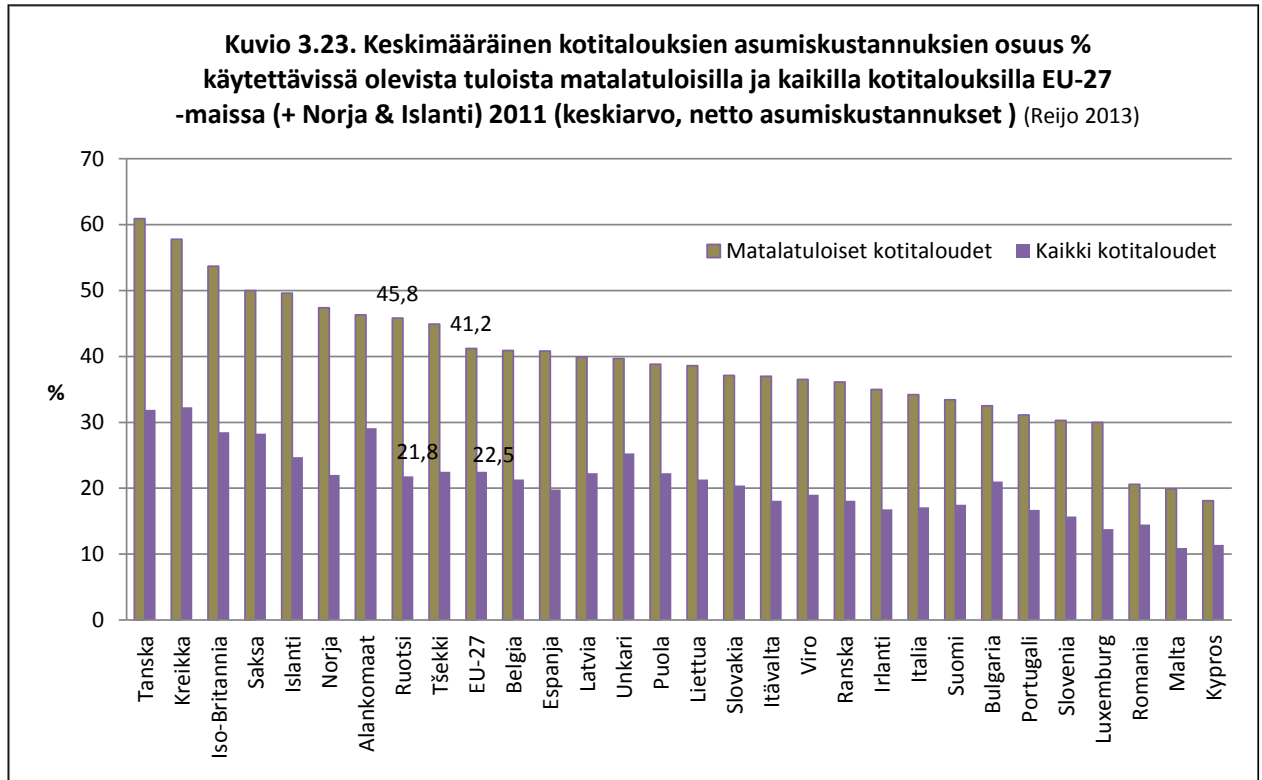
Yli 135 % tummennettu

**Kuvio 3.22. Kotitalouksien kulutusvara (tuhatta kruunua) vuodessa kulutusyksikköä kohden hallintamuodon ja kotitaloustyyppin mukaan Ruotsissa 2011 (asuntolainan lyhennys mukaan luettuna) (SCB 2014a)**



## Asumiskustannuksien osuus käytettävissä olevista tuloista – kansainvälistä vertailua

Vuonna 2011 Ruotsin keskimääräinen asumiskustannuksien nettotulo-osuus (21,8 %) oli lähellä EU (27)-maiden keskiarvoa (22,5 %)<sup>10</sup>. Kymmenen maata ylitti keskiarvon, 17 maan jäädessä alle keskiarvon. Matalatuloisten kotitalouksien tulo-osuus (45,8 %) oli 4,6 prosenttiyksikköä yli EU-maiden keskiarvon (41,2 %) ja se on kahdeksanneksi korkein EU-maista (katso kuvio 3.23).

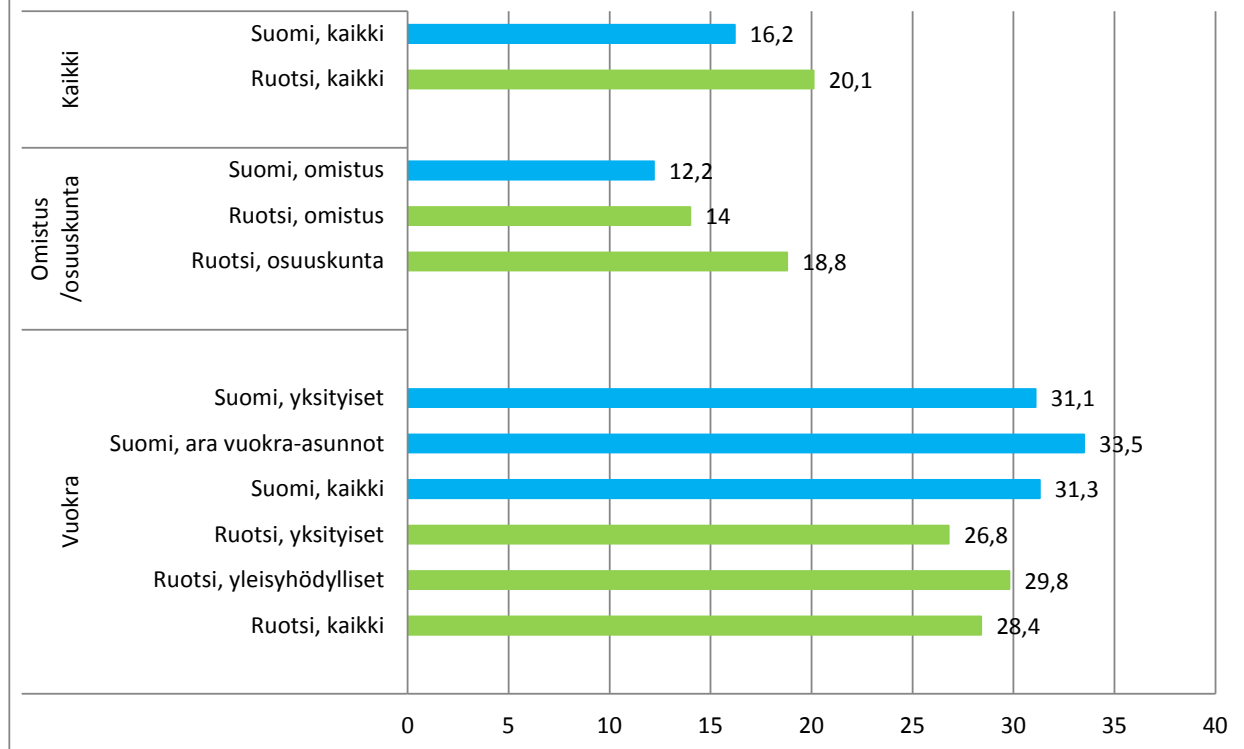


Suomen asumiskustannuksien tulo-osuus (mediaani) on noin 16 prosenttia, ja Ruotsin noin 20 prosenttia. Suomen mediaania laskee omistusasukkaiden asumiskustannuksen tulo-osuuden mataluus (12 %). Suomen asumiskustannuksien tulo-osuus (mediaani) on noin 16 prosenttia, ja Ruotsin noin 20 prosenttia. Suomen mediaania laskee omistusasukkaiden asumiskustannuksen tulo-osuuden mataluus (12 %). Se johtunee siitä, että Suomessa velattomia omistusasuntoja on suuri määrä. Niiden asumiskustannuksia eivät ole nostamassa asuntolainan korot. Ruotsissa omistusasuntojen tulo-osuus on 14 prosenttia ja osuuskunta-asuntojen 19 prosenttia. Suomen vuokra-asukkaat erottuvat korkealla asumiskustannuksien tulo-osuudella, 31 prosenttia. Ruotsissa se on 28,5 prosenttia. Suomessa aravuokra-asunnoissa asuvien kotitalouksien tulo-osuus on 33,5 prosenttia, kun taas yksityisen sektorin 31 prosenttia, ero on noin 2,5 prosenttiyksikköä. Ruotsissa yleishyödyllisen sektorin vuokralla asuvien kotitalouksien tulo-osuus on noin 30 prosenttia ja yksityisen

<sup>10</sup> Tässä käytetty luku, nettomääräinen asumiskustannuksien tulo-osuus tarkoittaa sitä että asumistukea ja/tai asuntolainan korkojen verovähennysetuutta ei lisätä tuloihin, mutta vähennetään asumiskustannuksista. Tämä luku on eri kuin bruttomääräinen tulo-osuus, jota käytetään Ruotsin kansallisessa tilastoinnissa, ja joka myös esiintyy edellä olevissa tarkasteluissa. Lisäksi eroa syntyy siitä, että tässä käytetty luku on keskiarvo, ja edellä olevissa tarkasteluissa käytetään mediaania.

sektorin noin 27 prosenttia. Ruotsissa yksityisen ja yleishyödyllisen sektorin välinen ero on hiukan suurempi, kolme prosenttiyksikköä. Yhteenvedona voidaan todeta, että Suomessa asumiskustannuksien tulo-osuus on keskimäärin noin neljä prosenttiyksikköä matalampi kuin Ruotsissa. Kuitenkin vuokralaisten asumisen tulo-osuus on Ruotsissa noin kolme prosenttiyksikköä Suomea matalampi. (Kuvio 3.24.)

**Kuvio 3.24. Kotitalouksien asumiskustannusten osuus prosentteina käytettävistä ovesta tuloista % Ruotsissa ja Suomessa 2011 (brutto asumiskustannus, mediaani) (SCB 2013, Tilastokeskus 2014a)**



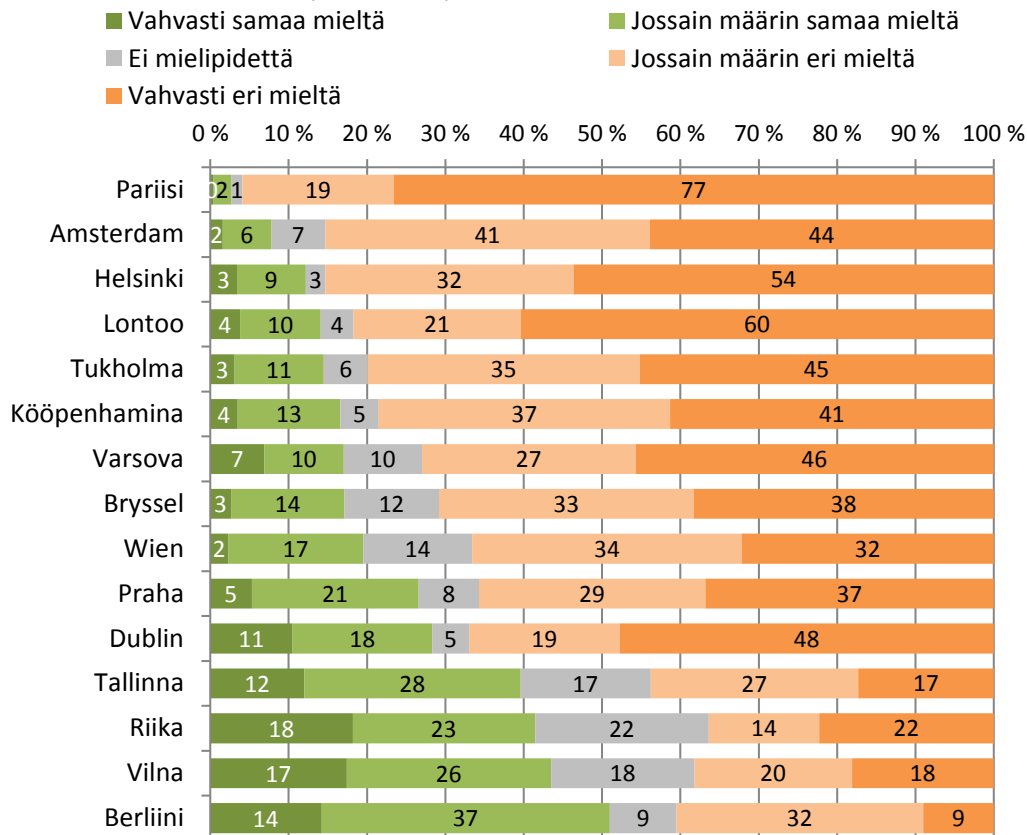
### Mielipiteitä asumiskustannuksista – pääkaupunkien vertailua

Osana Euroopan kaupunkien koskevaa Urban Audit-tilastonkeruuta on mielipidetutkimusosio (Perception Survey), jossa on tiedusteltu mielipidettä muun muassa asuntomarkkinoiden toimivuudesta. Kuvassa on esitetty 15 pohjoisen ja keskeisen Euroopan pääkaupungin asukkaiden vastauksia kysymykseen, onko kohtuuhintaisen asumisen löytäminen vastaajan mielestä kaupungissa helppoa. Väittämän muotoilu oli sellainen, että se voi tarkoittaa sekä omistus- että vuokra-asumista (esimerkiksi englanniksi ”Easy to find good housing at reasonable price”).

Tukholmalaisista vain 14 prosenttia oli (vahvasti tai jossain määrin) sitä mieltä, että kaupungista on helppoa löytää kohtuuhintainen asunto, kun taas 80 prosenttia oli eri mieltä. Helsingiläisistä 12 prosenttia oli väittämän kanssa samaa mieltä 86 prosentin vastustaessa. Pohjois- ja Keski-Euroopan 15 pääkaupungista Tukholman tilanne oli viidenneksi vaikein tässä asiassa. Tukholmaa vaikeampi tilanne oli Helsingin ohella Pariisissa ja Amsterdamissa. Lontoon ja Kööpenhaminan tilanne oli jokseenkin sama kuin Tukholman. (Kuvio 3.25.)

**Kuvio 3.25. "Helppoa löytää kohtuuhintainen asunto"**

Perception Survey 2009 (Eurostat 2013a)



### Vuokralaisten tilanne kehittynyt Ruotsissa muita hallintamuotoja heikommin 2004–2011

Vuosien 2004 ja 2011 tilastojen vertailu paljastaa muutoksia hallintamuotojen näkökulmasta. Kotitalouksien käytettävissä oleva tulo (vuoden 2011 rahanarvossa) nousi keskimäärin 14 prosenttia 2006–2011. Osuuskunta-asukkaiden käytettävissä olevat tulot nousivat eniten, 21 prosenttia, omistusasukkaiden noustessa 14 prosenttia ja vuokralaisten seitsemän prosenttia. Asumiskustannukset Ruotsin kruunuissa nousivat keskimäärin seitsemän prosenttia. Omistajien asumiskustannukset nousivat 4,5 prosenttia kun taas vuokralaisten kustannukset nousivat noin kahdeksan prosenttia. Osuuskunta-asukkaiden asumiskustannukset nousivat eniten, noin yhdeksän prosenttia. Osuuskunta-asukkaiden ja omistajien asumiskustannusten tulo-osuus pienentyi huomattavasti (noin 18 %), kun taas vuokra-asukkaiden osalta se pysyi lähes samana (noin 2 %). Osuuskunta-asunnoissa ja omistusasunnoissa asuvien kotitalouksien kulutusvara kasvoi noin 26 prosenttia kun taas vuokralaisten nousi noin 11 prosenttia. Ero on merkittävä, ja se tarkoittaa sitä että muiden hallintamuotojen kulutusvara (eli asumiskustannuksien ja verojen maksamisen jälkeen jäljelle jäävä osuus tuloista) nousi 2,5 kertaa enemmän kuin vuokralaisten (katso taulukko 3.10).

**Taulukko 3.10** Taloudelliset muutokset eri hallintamuotoisissa asunnoissa asuvien kotitalouksien kannalta vuodesta 2006 vuoteen 2011 (SCB 2013, SCB 2014a)

	vuokra	osuuskunta	omistus	kaikki
käytettävissä olevat tulot, % (vuodet 2006 & 2011)	7,1 %	21,0 %	13,7 %	14,1 %
asumiskustannukset kr, %	7,7 %	9,2 %	4,5 %	6,8 %
asumiskustannuksien osuus, %	-1,7 %	-18,3 %	-17,6 %	-13,0 %
asumiskustannuksien osuus, pp	-0,5	-4,2	-3,0	-3,0
kulutusvara kr %	10,6 %	28,4 %	26,6 %	25,6 %

Osasyys osuuskunta-asuntojen asumiskustannusten nousulle voi olla osuuskunta-asuntojen hintojen nousu suurimmissa kaupungeissa. Asuntomarkkinoilla, joilla on kova kysyntä, alhainen korkotaso yhdistettynä parantuneeseen tulotasoon vaikuttavat asuntojen hintoja nostavasti, mikä taas heijastuu asumisen kustannuksiin erityisesti suurien asuntolainojen koron maksamisen muodossa. Samaten matalalla korkotasolla voi olla erilainen vaikutus omistusasukkaiden asumiskustannuksiin, koska omistusasunnot ovat yleisempiä pienillä paikkakunnilla. Tämä voi olla yksi syy siihen, että omistusasukkaiden asumiskustannukset ovat kehittyneet niin maltillisesti. (Riksbank 2011, 73; Claussen 2013; SCB 2014a.)

Osuuskunta-asunnoissa asuvien kotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat nousseet kolme kertaa enemmän ja omistajakotitalouksien noin kaksi kertaa enemmän kuin vuokralaisten vuodesta 2006 vuoteen 2011. Siitä huolimatta vuokralaisten asumiskustannukset (kruunumääräisinä) nousivat kaksi kertaa enemmän kuin omistajien. Osuuskunta-asukkaiden asumiskustannukset nousivat vain noin 20 prosenttia enemmän kuin vuokralaisten. Kuitenkin vuokra-asukkaiden ja osuuskunta-asukkaiden välinen tuloero on noussut 23 prosentista 39 prosenttiin. Vuokra-asukkaiden ja omistusasukkaiden välinen tuloero sen sijaan nousi 99 prosentista 111 prosenttiin. Vaikka tuloero on paljon suurempi, sen kasvu oli pienempi kuin osuuskunta-asukkaiden ja vuokralaisien välisen tuloeron kasvu (katso taulukko 3.11).

**Taulukko 3.11** Osuuskunta- ja omistusasunnoissa asuvien kotitalouksien käytettävissä olevat tulot vuokralaisten tuloihin verrattuna vuosina 2006 ja 2011 (SCB 2014a)

	osuuskunta	omistus
käytettävissä olevien tulojen ero vuonna 2006	23 %	99 %
käytettävissä olevien tulojen ero vuonna 2011	39 %	111 %

Ruotsissa bruttokansantuote asukasta kohden nousi 10 prosenttia vuodesta 2004 vuoteen 2011 (OECD 2014a). Tällä aikavälillä kaikkien hallintamuotojen osalta tulokehitys on ollut positiivista, ja sen myötä asumiskustannuksien tulo-osuus on laskenut ja kulutusvara noussut. Kuitenkin on selvää, että positiivinen kehitys on ollut paljon maltillisempaa vuokralaisille kuin muille hallintamuodoille. Vuokralaisten asema on kehittynyt heikommin kuin muiden hallintamuotojen. Tulee myös huomioida, että laajojen pimeiden markkinoiden vuoksi vuokra-asukkaiden asumiskustannukset saattavat tosiasiaassa olla korkeammat kuin mitä tilastoista käy ilmi. Vuokra-asuntojen pimeät markkinat ovat erityisen merkittävät suurimmissa kaupungeissa, jossa vuokra-asunnon saaminen on erityisen haasteellista

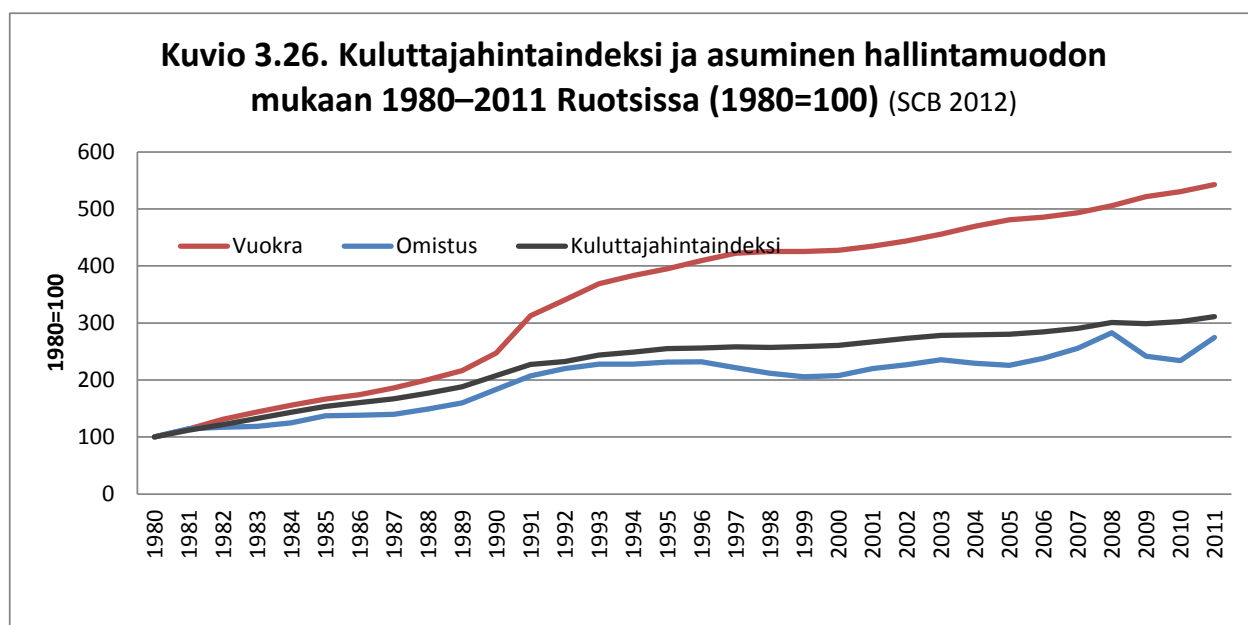


uusille tulokkaille, joiden mahdollisuudet päästä omistusasumiseen tai osuuskunta-asumiseen ovat rajalliset. (Boverket 2011a.)

Erilaiset kotitaloustyypit ovat erilaisessa asemassa asumisen talouden suhteen. Näyttää siltä, että kotitaloudet joissa on vain yksi aikuinen, joutuvat tulemaan toimeen pienemmillä tuloilla ja myös heidän asumiskustannuksensa ovat vähemmän kohtuulliset tuloihin nähden kuin kotitalouksilla, joissa on kaksi aikuista. Tämä kuvio on tunnistettu tutkimuksissa (Boverket 2011b; Bergenstråhle 2006). Tarkastelumme mukaan kotitaloudet, joissa on yksi aikuinen, käyttävät huomattavasti suuremman osuuden käytettävissä olevista tuloistaan asumiskustannuksiin (30–46 %) kuin kotitaloudet, joissa on kaksi aikuista (20–24 %).

Hallintamuodot eivät sikäli vaikuta neutraaleilta toisiinsa nähden, että vuokralla asuvien kotitalouksien olot näyttäivät asumiskustannuksien ja tulojen osalta olevan heikommät kuin muiden hallintamuotojen. On huomionarvoista, että omistaja- ja osuuskuntakotitalouksien kehitys muistuttaa monessa suhteessa toisiaan vuodesta 2004 vuoteen 2011 asumiskustannuksien tulo-osuuden ja kulutusvaran suhteen. Nämä löydökset kertonevat syventyvistä hallintamuotojen segmentaatiosta.

Vuokralaisten ja omistusasukkaiden välinen kuilu on laajentunut myös edellistä tarkastelua pidemmällä aikavälillä. Vertailtaessa vuosia 2011 ja 1980, vuokralaisten nominaaliset asumiskustannukset kasvoivat 4,5-kertaisiksi (katso kuvio 3.26). Kuluttajahintaindeksi on ylipäättään noussut kaksinkertaiseksi, omistusasukkaiden kustannukset ovat pysyneet sen alapuolella<sup>11</sup>. 1980-luvulla vuokra-asuntojen asumiskustannuksien nousu oli kymmenessä vuodessa noin 100 prosenttia, eikä se poikennut paljoa omistusasuntojen kustannuksien kehityksestä. Sen sijaan 1990-luvulla vuokra-asukkaiden asumiskustannukset alkoivat nousta voimakkaasti, ja nousu oli kymmenessä vuodessa noin 200 prosenttia.



<sup>11</sup> Bergenstråhle (2006, 15) havaitsi samankaltaisen kuvion ajanjaksolla 1989–2005. Vuoteen 1989 verrattuna vuokralaisten asumiskustannuksien nousu oli 120 prosenttia ja omistusasukkaiden 40 prosenttia.

### 3.4 Varallisuus, velkaisuus ja köyhyysaste

Oma asunto muodostaa tavallisimmin merkittävimmän osan kotitalouksien varallisuudesta. Asumisjärjestelmällä on osaltaan vaikutusta siihen, millaiseksi kotitalouksien varallisuuden rakenne muodostuu. Tässä suhteessa Ruotsin ja Suomen vertailu on mielenkiintoinen. Myös kotitalouksien velkaantumisella on kiinteä yhteys asumisjärjestelmään, onhan asuntoon kohdistuva laina selvästi yleisin ja suurin kotitalouksien velka. Asuntovelkaantumisen aste vaihtelee suuresti eri maissa. Siihen liittyy asunovelan erilainen verokohtelu eri maissa. Joissakin maissa velan pitäminen on edullisempaa kuin toisissa Kansainvälisissä tilastoissa on myös tietoja eri maiden köyhyysasteesta sekä siitä, kuinka tulonsiirrot vaikuttavat siihen. Näitä teemoja käsitellään tässä luvussa.

#### Kotitalouksien asunto- ja rahoitusvarallisuus

Sekä Suomen että Ruotsin kansallisista tilastotietokannoista löytyy tietoa kotitalouksien varallisuudesta. Niistä voi selvittää eri varallisuuslajien määriä kotitaloutta tai asukasta kohti. Tässä on kiinnostuksen kohteena etenkin asuntovarallisuuden määrä ja osuus kotitalouksien kokonaisvarallisuudesta. Taulukossa 3.12 esitetyt tiedot eivät ole joka suhteessa vertailukelpoisia. Suomesta uusimmat tiedot ovat vuodelta 2009 ja Ruotsista 2007. Myöskään eri varallisuuslajien määrittely ei ole joka kohdassa aivan samanlaista. Suomessa varallisuustilastoon on laskettu myös kulkuneuvojen arvo, mutta sitä ei otettu mukaan tässä tarkastelussa. Vertailusta saa kuitenkin yleiskuvan kotitalouksien varallisuuden rakenteesta kummassakin maassa. Myös omistajien määrästä on lähteissä tietoja, mutta vertailua vaikeuttaa se, että Suomen tilastoissa kyse on omistajakotitalouksista, Ruotsin tilastoissa taas henkilöistä. Omistajien määrästä voi kuitenkin päätellä jossain määrin sitä, kuinka vahvasti tietyn varallisuuslajin omistus on keskittynyt tai hajautunut. Seuraavassa taulukossa on eritelty varallisuuslajeittain kotitalouksien varallisuustietoja Suomesta ja Ruotsista. Jotta maiden kokoero tulisi otettua huomioon, luvut on laskettu myös henkeä kohti.<sup>12</sup>

**Taulukko 3.12** Kotitalouksien varallisuus Ruotsissa 2007 ja Suomessa 2009 (SCB 2014a, Tilastokeskus 2014g)

varallisuuslaji	koko maan summa, milj.€		henkeä kohti, €	
	Suomi 09	Ruotsi 07	Suomi 09	Ruotsi 07
varsinaiset asunnot	273 731	446 924	51 151	48 669
sijoitusasunnot (Suomi)	44 909	-	8 392	-
hyresfastighet (Ruotsi)	-	23 371	-	2 545
vapaa-ajan asunnot	52 630	54 101	9 835	5 892
muu kiinteä omaisuus	14 756	72 370	2 757	7 881
talletukset	38 960	90 152	7 280	9 817
pörssiosakkeet ja rahastot	28 226	115 694	5 275	12 599
muu rahoitusvarallisuus	24 277	27 970	4 537	3 046
varallisuus yhteensä	477 489	830 582	89 226	90 449
velat	89 524	233 838	16 729	25 464
nettovarallisuus	387 965	596 744	72 497	64 984

<sup>12</sup> Ruotsin summat on muutettu euroiksi vuoden 2007 valuuttakurssin mukaisesti; Suomen summat ovat vuoden 2009 rahanarvossa.

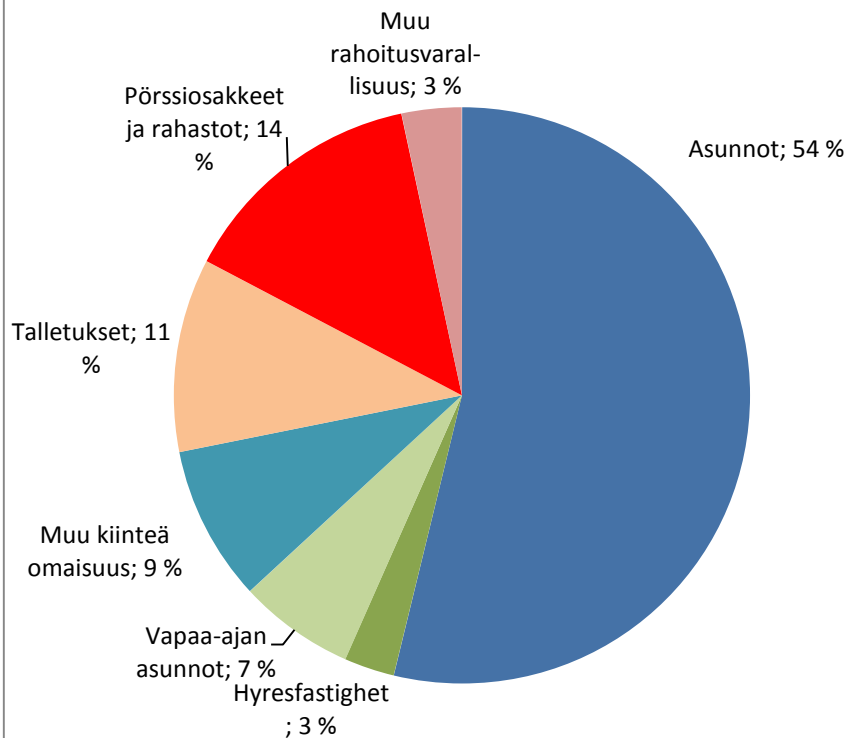
Omaan asuntoon liittyvän varallisuuden määrä oli asukasta kohti suunnilleen samaa luokkaa niin Suomessa kuin Ruotsissa (50 000 euron suuruusluokkaa). Ruotsissa lukuun sisältyvät myös osuuskunta-asunnot. Suomessa oli henkeä kohti noin 8 400 euroa sijoitus-asuntovarallisuutta. Sijoitusasuntoja oli noin 362 000 kotitaloudella, mikä oli 14 prosenttia kaikista kotitalouksista. Omistajakotitaloutta kohti sijoitusasuntojen arvo oli 124 000 euroa. Ruotsin tilastossa puolestaan esiintyy luokka *hyresfastighet*, mikä tarkoittaa vuokra-asuintaloja. Niiden arvo henkeä kohti oli noin 2 500 €. Tämä omaisuuslaji keskittyi suhteellisen harvoille: sitä oli 35 000 henkilöllä (0,4 % väestöstä), jotka omistavat osia vuokrayhtiöistä. Keskimäärin näillä omistajilla tätä varallisuutta oli lähes 670 000 euroa. Vapaa-ajan asuntojen muodostamaa varallisuutta oli Suomessa henkeä kohti selvästi enemmän (noin 9 800 €) kuin Ruotsissa (noin 5 900 €). Muuta kiinteää omaisuutta oli Ruotsissa huomattavasti enemmän sekä kokonaismääränä että henkeä kohti. Maa- ja metsätalouskiinteistöt (*jordbruksfastighet*) muodostivat tässä luokassa selvästi suurimman omaisuuserän.

Ruotsin kotitalouksilla oli enemmän rahoitusvarallisuutta kuin Suomen. Talletuksia oli Ruotsissa noin 9 800 € ja Suomessa noin 7 300 € asukasta kohti. Pörssiosakkeissa ja rahastoissa oli Ruotsissa paljon enemmän kotitalouksien varallisuutta kuin Suomessa: Ruotsissa noin 12 600 € ja Suomessa noin 5 300 € asukasta kohti. Kohdassa ”muu rahoitusvarallisuus” Suomen luku oli henkeä kohti suurempi kuin Ruotsin. Jos rahoitusvarallisuuden määrää henkeä kohti katsotaan kokonaisuutena, niin sitä oli Ruotsissa noin 1,5-kertaisesti Suomeen nähden.

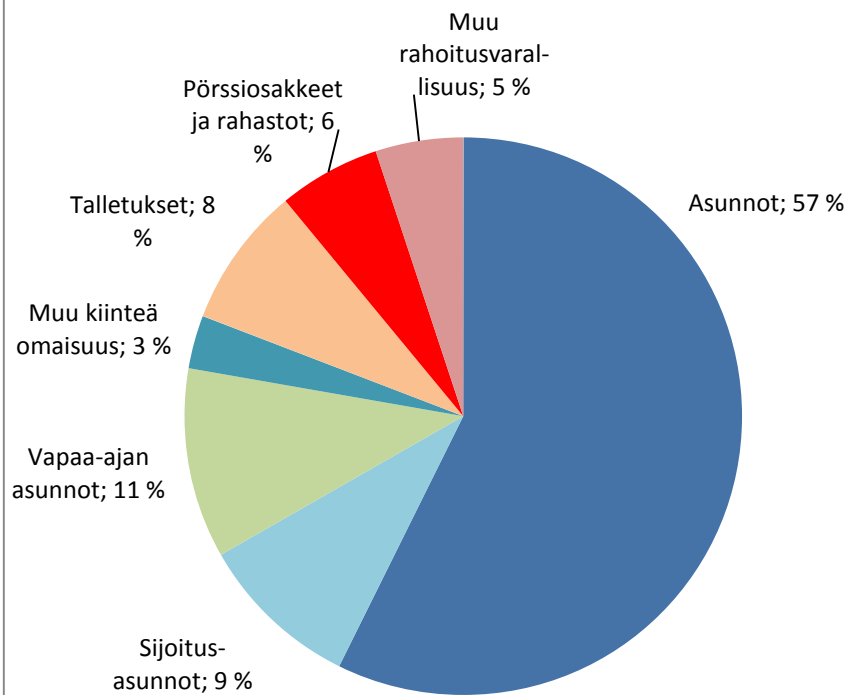
Kokonaisuutena kahdessa maassa oli kotitalouksien bruttovarallisuutta kyseisinä vertailuvuosina jokseenkin samaa luokkaa, noin 90 000 euroa henkeä kohti. Ruotsissa oli kotitalouksilla kuitenkin lähes 50 % enemmän velkaa (noin 25 000 € per asukas) kuin Suomessa (noin 17 000 € per asukas). Nettovarallisuus muodostui näin Suomessa suuremmaksi. Rahasummien vertailussa on kuitenkin muistettava, että tiedot eivät ole samalta vuodelta, ja esimerkiksi valuuttakurssien muutokset saattavat muuttaa määräsuhteita huomattavastikin.

Kuvissa 3.27 ja 3.28 on esitetty eri omaisuuslajien suhteelliset osuudet kokonaisvarallisuudesta. Kummassakin maassa omassa käytössä olevat asunnot muodostivat hieman yli puolet kotitalouksien koko varallisuudesta. Muun varallisuuden suhteen mailla on selviä eroja. Suomessa muu asuntovarallisuus kuin omassa käytössä oleva muodosti suuremman osuuden (20 %) kuin Ruotsissa (10 %). Ruotsissa puolestaan pörssiosakkeiden, rahastojen ja talletusten osuus oli huomattavasti suurempi (yhteenlaskettuna 25 %) kuin Suomessa (14 %). Selvin syy ruotsalaisten kotitalouksien sijoittamisen ja varallisuuden painottumiseen rahoitusvarallisuuteen on se, että vapaasti vuokrattavien sijoitusasuntojen hankkiminen kerrostaloista ei ole ollut mahdollista toisin kuin Suomessa.

**Kuvio 3.27. Ruotsin kotitalouksien varallisuus omaisuuslajeittain 2007 (SCB 2014a)**



**Kuvio 3.28. Suomen kotitalouksien varallisuus omaisuuslajeittain 2009 (Tilastokeskus 2014g)**



Varallisuuslajien osuuksista on tehty myös laajempaa kansainvälistä vertailututkimusta (Sierminska ym. 2006). Sen mukaan rahoitusvarallisuuden osuus kotitalouksien varallisuudesta oli Ruotsia (28 %) selvästi pienempi Suomen (16 %) lisäksi myös Italiassa (15 %) ja Kanadassa (22 %), kun taas Yhdysvalloissa osuus (38 %) oli suurempi kuin Ruotsissa.

Ruotsissa varallisuus on epätasaisemmin jakautunut kuin useimmissa muissa vauraissa maissa. Jakauman tasaisuutta voidaan mitata Gini-kertoimella. Sen arvo voi teoriassa vaihdella välillä 0–1 (prosentteina 0–100 %), mitä suurempi arvo sen epätasaisempi jakauma. Taulukossa 3.13 on esitetty Credit Suisse -tutkimuslaitoksen tuottamia tietoja varallisuusjakauman Gini-kertoimen arvoista kolmelta viimeiseltä vuodelta Ruotsista ja yhdeksästä muusta vauraasta maasta. Ruotsin arvo on ollut noin 80 prosentin luokkaa, mikä oli Yhdysvaltoja lukuun ottamatta korkein tässä tarkasteltavista maista vuonna 2014. Esimerkiksi Suomessa varallisuusjakauma on tuntuvasti tasaisempi. Varallisuustilastoissa on niin Ruotsin kuin muidenkin maiden kohdalla huomattavaa epävarmuutta. Varallisuusverotuksesta luopuminen on sekä Ruotsissa että Suomessa heikentänyt tilastoinnin tietopohjaa.

**Taulukko 3.13** Gini-indeksin arvoja varallisuusjakaumasta maittain 2012–2014, % (Credit Suisse 2011, 2012, 2013 ja 2014.)

	v. 2011	v. 2012	v. 2013	v. 2014
Ruotsi	81,9	80,6	80,3	79,4
Suomi	66,3	66,2	66,4	71,5
Norja	77,7	77,9	77,8	77,8
Tanska	.	70,1	.	.
Saksa	75,0	77,7	77,1	77,1
Alankomaat	81,2	81,2	73,2	72,6
Iso-Britannia	67,0	67,5	67,7	68,2
Ranska	75,4	75,5	69,0	69,7
Kanada	72,3	72,8	72,7	72,6
Yhdysvallat	82,4	85,2	85,1	84,6

## Ruotsin kotitaloudet velkaantuneita

Ruotsin kotitalouksien asuntoveloista ja yleisemmin velkaantuneisuudesta on tietoja eri tilastolähteissä ja kansainvälisissä vertailututkimuksissa. Ruotsalaisten kotitalouksien asuntovelat ovat kasvaneet nopeasti 2000-luvulla. Vuonna 2001 niiden osuus käytettävissä olevista vuosituloista oli vajaat 40 prosenttia, kun taas 2010 vastaava osuus oli 125 prosenttia. Asuntolainat muodostivat ylivoimaisesti suurimman osan kokonaisveloista, muiden velkojen määrä oli niihin verrattuna vähäinen. (Yang 2012) OECD:n tilastossa suhteutetaan kotitalouksien kokonaisvelan määrää käytettävissä olevaan vuosituloon. Tässä tilastossa Ruotsi sijoittuu velkaantuneempaan päähän, ei tosin aivan kärkeen. Ruotsissa kotitalouksien velan määrä vuonna 2011 oli 1,72-kertainen tuloihin nähden. Vielä enemmän velkoja kotitalouksilla oli Tanskassa, Norjassa, Alankomaissa ja Irlannissa. Suomessa suhdeluku oli selvästi Ruotsia alempi: 1,23. (OECD 2014c.)

Kotitalouksien asumismenoja koskevassa vertailututkimuksessa käytettiin mittarina asuntovelkojen suhdetta BKT:hen. Sen mukaan Ruotsissa oli asuntovelkojahiukan yli 80 prosenttia BKT:sta vuonna 2010. Osuus oli EU:n viidenneksi suurin. Selvästi korkeampi se oli Alankomaissa ja Tanskassa (yli 100 prosenttia), hieman Ruotsia korkeampi myös Irlannissa ja Isossa-Britanniassa. (Pittini 2012.)

Eurostatin (2013b) SILC-tilaston mukaan Ruotsissa oli vuonna 2011 Euroopan maista kaikkein suurin osuus asuntovelkaisissa kotitalouksissa asuvia henkilöitä (66 %) ja puolestaan pienin osuus velattomissa omistus- tai osuuskunta-asunnoissa asuvia henkilöitä (4 %, katso kuva 2.2 edeltä). Seuraavaksi yleisintä asuntovelkaisuus oli Norjassa, Islannissa, Alankomaissa ja Tanskassa, kaikissa näissä yli puolet väestöstä. Suomessa asuntovelkaisissa talouksissa asui 42 prosenttia väestöstä ja velattomissa omistusasunnossa 32 prosenttia. Koko EU:ssa asuntovelkaisissa talouksissa asui 27 prosenttia ja velattomissa omistus-asunnoissa 43 prosenttia.

Yksi tekijä Ruotsin asuntovelkojen yleisyyden taustalla on se, että osuuskunta-asukkaalla mukaan lasketaan myös yhdistyksen laina. Niitä yksittäinen jäsen ei voi maksaa omassa tahdissaan pois, vaan näitä lainoja lyhennetään kuukausivastikkeen osana. Toinen, keskeinen syy ovat erittäin pitkät laina-ajat. Statens bostadskreditnämndin (BKN) raportissa 2011 todetaan, että edellisinä vuosina Ruotsin asuntovelkojen kasvu on ollut hyvin nopeaa. Uusille lainoille on tyypillistä, että niitä lyhennetään erittäin hitaasti tai ei ollenkaan.

## Köyhyysaste

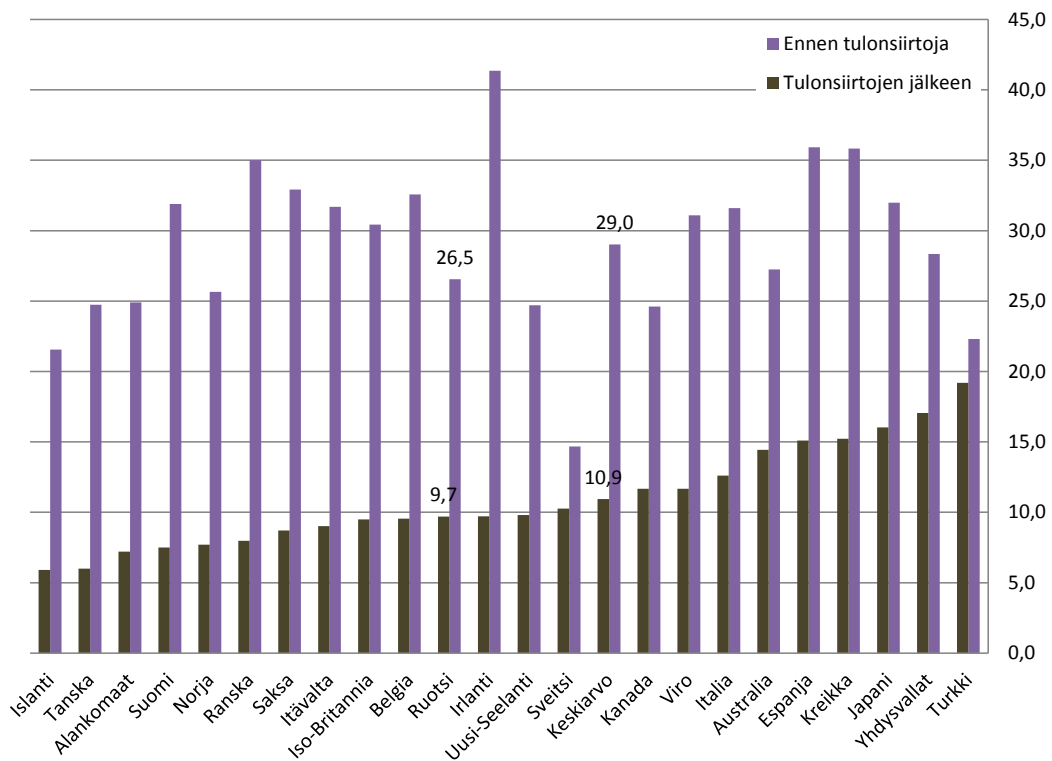
Tarkastelussa olevien OECD-maiden köyhän väestön osuus oli ennen tulonsiirtoja ja veroja 29 prosenttia ja tulonsiirtojen ja verojen jälkeen 10,9 prosenttia vuonna 2011<sup>13</sup>. OECD:n tilaston mukaan tulonsiirrot vaikuttavat voimakkaasti myös Ruotsin väestön köyhyysasteeseen<sup>14</sup>. Ennen verojen ja tulonsiirtojen suorittamista köyhän väestön osuus oli Ruotsissa 26,5 prosenttia, mutta tulonsiirtojen jälkeen 9,7 prosenttia (katso kuva 3.29). Tulos voidaan tulkita tulonsiirtojen ja verotuksen vaikutuksena rakenteelliseen köyhyyteen. Huomionarvoista kuitenkin on, että tulonsiirtojen vaikutus köyhän väestön osuuteen on vähentynyt Ruotsissa huomattavasti vuodesta 2004 vuoteen 2011. Vuonna 2004 köyhän väestön osuus ennen tulonsiirtoja ja verotusta oli 26,7 prosenttia ja tulonsiirtojen jälkeen 5,3 prosenttia. Tulonsiirtojen vaikutus köyhyyteen oli tuolloin 21,4 prosenttiyksikköä. Vuonna 2011 sen sijaan tulonsiirtojen vaikutus köyhyyteen oli enää 16,8 prosenttiyksikköä. Tarkasteltavista maista Ruotsissa on tulonsiirtojen ja verotuksen vaikutus köyhyysasteeseen vähentynyt eniten vuodesta 2004 vuoteen 2011<sup>15</sup> (katso kuva 3.30).

<sup>13</sup> Tilaston luvut ovat vuosilta 2009–2012 riippuen siitä, miten tietoa oli tarjolla kunkin maan osalta. Suurin osa tiedoista on vuodelta 2011.

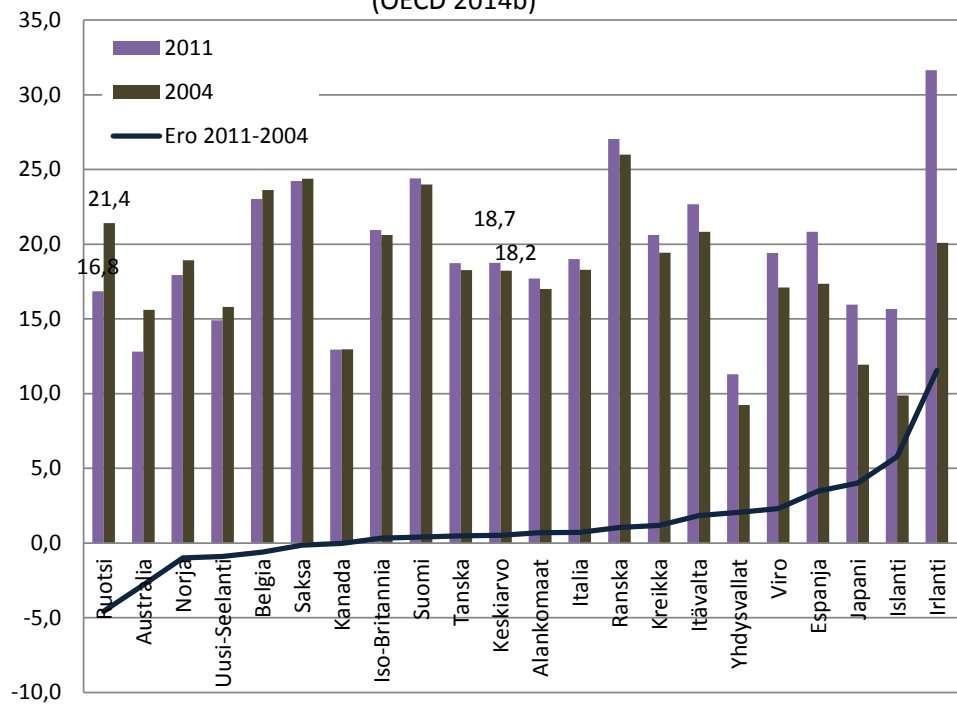
<sup>14</sup> Tässä käytetään OECD-tilaston määritelmää, jossa köyhäksi luokitellaan henkilö, jonka nettotulot ovat alle 50 prosenttia kansallisesta mediaanista.

<sup>15</sup> Tilaston luvut ovat vuosilta 2003–2005 riippuen siitä, miten tietoa oli tarjolla kunkin maan osalta. Suurin osa tiedoista on vuodelta 2004.

**Kuvio 3.29. Väestön köyhyysaste % eräissä OECD-maissa ennen ja jälkeen veroja ja tulonsiirtoja (köyhyysraja 50 % mediaanituloista) 2011**  
(OECD 2014b)



**Kuvio 3.30. Väestön köyhyysaste ennen tulonsiirtoja miinus köyhyysaste tulonsiirtojen jälkeen (prosenttiyksikköjä) eräissä OECD-maissa 2004 & 2011**  
(OECD 2014b)



## Lähteet

- Bergenstråhle S. 2006. Boende och välfärd 1986–2003. Stockholm, Hyresgästföreningen
- Boverket 2011a. Dåligt fungerande bostadsmarknader. Rapport 2011:30 <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2011/daligt-fungerande-bostadsmarknader.pdf> (9.12.2014).
- Boverket 2011b. Hushållens boendekonomi år 2009 med prognos för 2012. Rapport 2011:12. <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2011/Hushallens-boendekonomi-ar-2009-med-prognos-for-2012.pdf> (22.5.2014).
- Claussen C.A. 2013. Are Swedish houses overpriced? International Journal of Housing Markets and Analysis, 6 (2), 180-196.
- Credit Suisse 2014. Global Wealth Databook. <https://publications.credit-suisse.com/tasks/render/file/?-fileID=5521F296-D460-2B88-081889DB12817E02> (11.12.2014).
- Credit Suisse 2013. Global Wealth Databook. <https://publications.credit-suisse.com/tasks/render/file/?-fileID=1949208D-E59A-F2D9-6D0361266E44A2F8> (11.12.2014).
- Credit Suisse 2012. Global Wealth Databook. <https://publications.credit-suisse.com/tasks/render/file/index.cfm?fileid=88EE6EC8-83E8-EB92-9D5F39D5F5CD01F4> (11.12.2014).
- Credit Suisse 2011. Global Wealth Databook. <https://publications.credit-suisse.com/tasks/render/file/index.cfm?fileid=88E47246-83E8-EB92-9D54129E76CA737B>
- Eurostat 2013a. City Statistics – Urban Audit. Perception Surveys. [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/region\\_cities/city\\_urban/perception\\_surveys](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/region_cities/city_urban/perception_surveys). (15.12.2013)
- Eurostat 2013b. EU-statistics of Income and Living Conditions. [http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc\\_lvho02&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvho02&lang=en) (2.9.2013).
- OECD 2014a. National accounts [http://stats.oecd.org/Index.aspx?DatasetCode=SNA\\_TABLE1](http://stats.oecd.org/Index.aspx?DatasetCode=SNA_TABLE1) (28.5.2014).
- OECD 2014b. Income Distribution and Poverty. <http://stats.oecd.org/Index.aspx?QueryId=47991> (18.11.2014).
- OECD 2014c. Financial Statistics. <http://www.oecd.org/std/fin-stats/> (11.12.2014).
- Pittini, Alice 2012: Housing affordability in the EU. Current situation and recent trends. <http://www.housingeurope.eu/resource-122/housing-affordability-in-the-eu> (11.12.2014).
- Reijo, Marie 2013. Asumiskustannukset rasittavat pienituloisia. Tilastokeskus. [http://www.stat.fi/artikkelit/2013/art\\_2013-06-03\\_005.html](http://www.stat.fi/artikkelit/2013/art_2013-06-03_005.html) (3.11.2014).
- Riksbank 2011. The Riksbank's inquiry into the risks in the Swedish housing market. Stockholm: Riksbank <http://www.riksbank.se/Upload/Rapporter/2011/RUTH/RUTH%20eng.pdf> (26.5.2014).
- SCB 2014a. Hushållens ekonomi 2014 [http://www.scb.se/sv/\\_Hitta-statistik/Statistikdatabasen/?ExpandNode=HE/HE0103](http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Statistikdatabasen/?ExpandNode=HE/HE0103) (28.5.2014).
- SCB 2014b. New construction of residential buildings. [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/en/ssd/START\\_BO\\_BO0101/?rxid=48c5217f-512f-449d-b587-0744c25931a0](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/en/ssd/START_BO_BO0101/?rxid=48c5217f-512f-449d-b587-0744c25931a0) (28.5.2014).
- SCB 2014c. Disponibel inkomst per konsumtionsenhet för hushåll 20-64 år efter hushållstyp 2012. [http://www.scb.se/sv/\\_Hitta-statistik/Temaomraden/Jamstalldhet/Indikatorer/Ekonomisk-jamstalldhet/Inkomster-och-loner/Disponibel-inkomst-per-konsumtionsenhet-for-hushall-20-64-ar-efter-hushallstyp-2011/](http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Temaomraden/Jamstalldhet/Indikatorer/Ekonomisk-jamstalldhet/Inkomster-och-loner/Disponibel-inkomst-per-konsumtionsenhet-for-hushall-20-64-ar-efter-hushallstyp-2011/) (6.11.2014).
- SCB 2014d. Genomsnittlig årshyra per m<sup>2</sup> boyta, med standardfel, för hela Sverige 1969-2013. Sähköposti Konstantin Kalinichenko, SCB 18.11.2014
- SCB 2014e. Antal hyresrättslägenheter, årshyra, bostadsyta efter region, nybyggår/värdeår, årsintervall och lägenhetstyp. (Urvalsundersökning, se fotnoter.) År 2003–2013 [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0406\\_BO0406A/Bhudeflny/?rxid=0fa1ccaf-99a6-4ad5-80aa-99302ef1b1f1](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0406_BO0406A/Bhudeflny/?rxid=0fa1ccaf-99a6-4ad5-80aa-99302ef1b1f1) (20.11.2014).
- SCB 2014f. Försålda småhus efter region (kommun, län, riket) och fastighetstyp. År 1981 – 2013. [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0501\\_BO0501B/FastprisSHRegionAr/?rxid=0fa1ccaf-99a6-4ad5-80aa-99302ef1b1f1](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0501_BO0501B/FastprisSHRegionAr/?rxid=0fa1ccaf-99a6-4ad5-80aa-99302ef1b1f1) (20.11.2014).
- SCB 2014g. Försäljning av bostadsrätter efter region (län, storstadsområden, riket). År 2000 – 2013. [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0501\\_BO0501C/FastprisBRFRegionAr/?rxid=0fa1ccaf-99a6-4ad5-80aa-99302ef1b1f1](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0501_BO0501C/FastprisBRFRegionAr/?rxid=0fa1ccaf-99a6-4ad5-80aa-99302ef1b1f1) (20.11.2014).



- SCB 2014h. Levnadskostnadsindex/KPI (juli 1914=100), historiska tal, 1830-. <http://www.scb.se/sv/Hitta-statistik/Statistik-efter-amne/Priser-och-konsumtion/Konsumentprisindex/Konsumentprisindex-KPI/33772/33779/Konsumentprisindex-KPI/33895/> (20.11.2014).
- SCB 2014i. Statistikdatabasen. <http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/?rxid=072b267d-5fa9-4006-ad77-b747ef38cd5c> (5.11.2015).
- SCB 2014j. Priser för nyproducerade bostäder. [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0201\\_BO0201D/KostnaderPerLghSM2/?rxid=6c1cd4da-0105-4a4b-ba69-bfdaf-f0e5a7d](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0201_BO0201D/KostnaderPerLghSM2/?rxid=6c1cd4da-0105-4a4b-ba69-bfdaf-f0e5a7d) (11.12.14).
- SCB 2013. Hushållens ekonomi – tilattu aineisto
- SCB 2012. Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2012 [http://www.scb.se/statistik/\\_publikationer/BO0801\\_2012A01\\_BR\\_BO01BR1201.pdf](http://www.scb.se/statistik/_publikationer/BO0801_2012A01_BR_BO01BR1201.pdf) (30.5.2014).
- SCB 2006. Boende och boendeutgifter 2006. Sveriges officiella statistik – statistiska meddelanden, BO 23 SM 0801. [http://www.scb.se/statistik/HE/HE0103/2006A03/HE0103\\_2006A03\\_SM\\_BO23SM0801.pdf](http://www.scb.se/statistik/HE/HE0103/2006A03/HE0103_2006A03_SM_BO23SM0801.pdf) (5.12.14).
- Sierminska, Eva, Brandolini, Andrea, Smeeding, Timothy M. 2006. The Luxembourg Wealth Study – A cross-country comparable database for household wealth research. The Journal of Economic Inequality, December 2006, Volume 4, Issue 3, pp 375–383. <http://link.springer.com/article/10.1007%2Fs10888-006-9030-z>. (11.12.2014).
- Statens bostadskreditnämnd (BKN) 2011. (<http://www.boverket.se/Om-Boverket/Webbokhandel/Publikationer/2011/Hushallens-skuldsattning-i-sparen-av-finanskrisen/>) (11.12.2014).
- Suomen pankki 2014. Valuuttakurssit. [http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/valuuttakurssit/pages/tilastot\\_valuuttakurssit\\_valuuttakurssit\\_short\\_fi.aspx](http://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/valuuttakurssit/pages/tilastot_valuuttakurssit_valuuttakurssit_short_fi.aspx) (2.12.2014).
- Tilastokeskus 2014a. Suomi brutto asumiskustannusosuus prosentteina käytettävissä olevista tuloista mediaani 2004 & 2011 & 2012 tulonjakotilastossa. Marie Reijo, Tilastokeskus sähköposti 6.11.2014.
- Tilastokeskus 2014b. Kulutusyksikkö. <http://www.stat.fi/meta/kas/kulutusyksikko.html> (6.11.2014).
- Tilastokeskus 2014c. Elinkustannusindeksi 1951:10=100 [http://pxweb2.stat.fi/Dialog/varval.asp?ma=050\\_khi\\_tau\\_105\\_fi&ti=Elinkustannusindeksi+1951%3A10%3D100&path=../Database/StatFin/hin/khi/&lang=3&multilang=fi](http://pxweb2.stat.fi/Dialog/varval.asp?ma=050_khi_tau_105_fi&ti=Elinkustannusindeksi+1951%3A10%3D100&path=../Database/StatFin/hin/khi/&lang=3&multilang=fi) (20.11.2014).
- Tilastokeskus 2014d. Keskimääräiset asuntojen vuokrat vuodesta 1962 lähtien [http://pxweb2.stat.fi/Dialog/varval.asp?ma=060\\_asvu\\_tau\\_106\\_fi&ti=Keskim%20E4r%20E4iset+asuntojen+vuokrat+vuodesta+1962+l%20E4htien&path=../Database/StatFin/asu/asvu/&lang=3&multilang=fi](http://pxweb2.stat.fi/Dialog/varval.asp?ma=060_asvu_tau_106_fi&ti=Keskim%20E4r%20E4iset+asuntojen+vuokrat+vuodesta+1962+l%20E4htien&path=../Database/StatFin/asu/asvu/&lang=3&multilang=fi) (20.11.2014).
- Tilastokeskus 2014e. Omakotitalojen hintaindeksi 2005=100 [http://pxweb2.stat.fi/database/StatFin/asu/kihi/kihi\\_fi.asp](http://pxweb2.stat.fi/database/StatFin/asu/kihi/kihi_fi.asp) (4.12.2014).
- Tilastokeskus 2014f. Käsitteet ja määritelmät. <http://tilastokeskus.fi/til/asvu/kas.html> (4.12.2014).
- Tilastokeskus 2014g. Tilastot. Tulot ja kulutus. Kotitalouksien varallisuus. <http://www.stat.fi/til/vtutk/> (11.12.2014).
- Vainio, Terttu 2008. Kohti yksilöllisempää. Asuntotuotannon laatumuutokset 1990–2005. VTT, Helsinki. [http://www.vtt.fi/inf/julkaisut/muut/2008/VTT\\_asuntotuotannon\\_laatumuutokset.pdf](http://www.vtt.fi/inf/julkaisut/muut/2008/VTT_asuntotuotannon_laatumuutokset.pdf) (8.12.2014).
- Wikipedia 2014. Boyta. <http://sv.wikipedia.org/wiki/Boyta> (5.12.2014).
- Yang, Siyi (2012): A Study of Swedish Mortgage Interest Rates and Swedbank Stock Returns. Royal Institute of Technology (KTH), Stockholm. <http://kth.diva-portal.org/smash/get/diva2:584735/FULLTEXT01.pdf> (11.12.2014).



## 4 Segregaatio

Alueellisella asumissegregaatiolla tarkoitetaan kaupungin sisäistä eriytymistä esimerkiksi etnisen taustan, tulotason tai kotitaloustyyppin suhteen. Seuraavassa tarkastelussa rajoitumme etniseen segregaatioon eli siirtolaisryhmien ja kantaväestön asumisen eriytymiseen.

### 4.1 Ulkomaalaistaustaiset Ruotsin tilastoissa

SCB:n tilastoissa ja tietokannoissa on melko runsaasti tietoa siitä, kuinka eri väestöryhmät sijoittuvat asuntokannan eri osiin. Ruotsissa on pitkään asunut paljon ulkomaalaistaustaista väestöä ja tähän liittyvät muuttajat ovat tilastokannoissa keskeisesti esillä. Muualla syntyneitä on tilastoissa eritelty maaryhmittäin: esimerkiksi Pohjoismaat – muut EU-maat – muut maat. Myös asumisaika Ruotsissa sekä maahanmuuton syy esiintyvät taustatietoina joissakin tilastoissa.

**Taulukko 4.1** Ruotsin väestö henkilön ja hänen vanhempiansa syntymäpaikan mukaan vuoden 2013 lopussa (SCB 2014a)

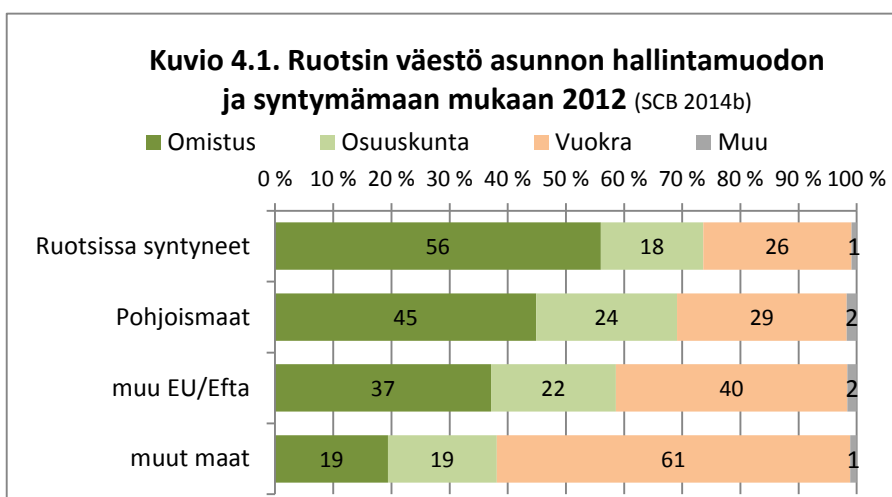
	henkeä	%-osuus
syntynyt Ruotsissa, vanhemmat syntyneet Ruotsissa	6 947 899	72 %
syntynyt Ruotsissa, toinen vanhemmista syntynyt ulkomailla	695 775	7 %
syntynyt ulkomailla	1 533 493	16 %
syntynyt Ruotsissa, vanhemmat syntyneet ulkomailla	467 697	5 %
yhteensä	9 644 864	100 %

Ruotsin koko väestöstä ulkomailla syntyneitä on 16 prosenttia. Toisen polven siirtolaisia eli Ruotsissa syntyneitä, joiden vanhemmat ovat syntyneet ulkomailla, on viisi prosenttia. Nämä kaksi ryhmää määritellään tilastoissa ulkomaalaistaustaisiksi (personer med utländsk bakgrund). Ulkomaalaistaustaisen ja kantaväestön välimaastoon asettuu ”väliryhmä”, jonka muodostaa seitsemän prosenttia väestöstä. Näiden henkilöiden toinen vanhemmista on syntynyt ulkomailla ja toinen Ruotsissa. Väestöstä 72 prosentilla molemmat vanhemmat ovat syntyneet Ruotsissa (ns. kantaväestöä). Ulkomailla syntyneitä on kaikkiaan yli

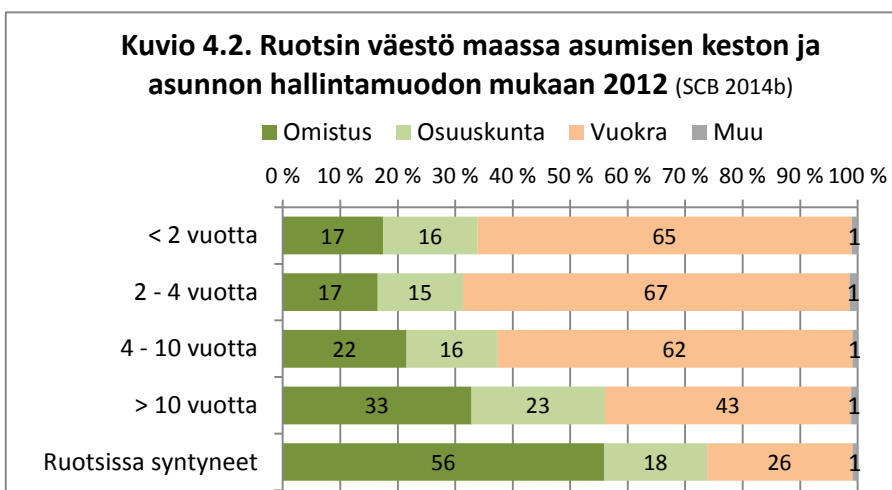
1,5 miljoonaa. Suomessa syntyneitä on eniten, 11 prosenttia tästä määrästä. Seuraavaksi yleisimpiä syntymämaita ovat Irak (9 %), Puola (5 %), Jugoslavia (5 %), Iran (4 %) ja Bosnia-Hertsegovina (4 %).

## 4.2 Segmentaatio: siirtolaisten sijoittuminen hallintamuotoihin

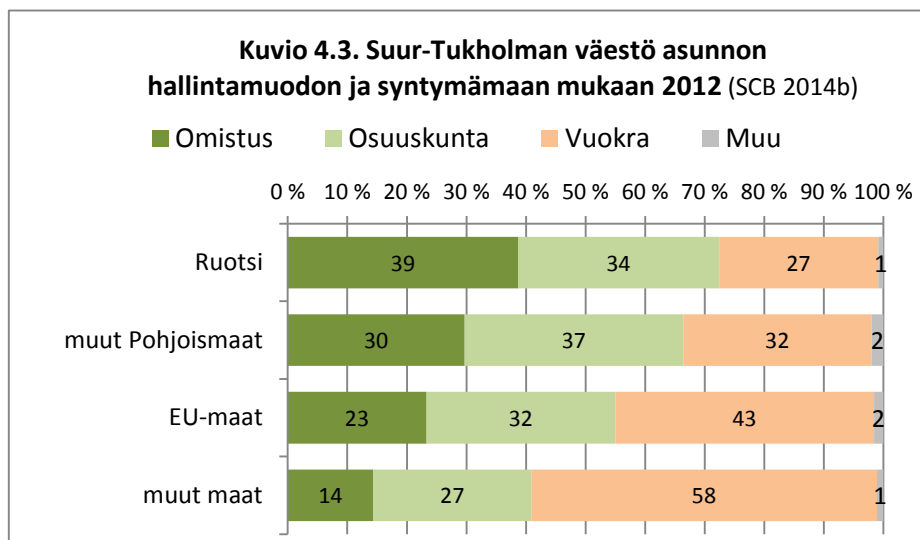
Kantaväestön ja eri siirtolaisryhmien välillä esiintyy huomattavia eroja sijoittumisessa asumaan eri hallintamuotoihin. Tästä ilmiöstä käytetään tutkimuskirjallisuudessa termiä segmentaatio. Kuviossa 4.1 on esitetty kantaväestön ja ulkomailla syntyneiden sijoittuminen hallintamuotoihin koko maan tasolla. EU:n ulkopuolelta tulleiden siirtolaisten asumisessa painottuu vahvasti vuokra-asuminen: selvä enemmistö heistä (61 %) asuu vuokra-asunnoissa. Kantaväestöstä taas yli puolet asuu omistusasunnoissa ja vain neljännes vuokralla. Pohjoismaista muuttaneista asuu vuokralla vajaat 30 prosenttia ja muualta Euroopan Unionin alueelta tulleista 40 prosenttia.



Kuviossa 4.2 on esitetty hallintamuotojakauma koko Ruotsissa asumisajan mukaan. Siitä ilmenee, että enintään neljä vuotta Ruotsissa asuneista vuokralla asui kaksi kolmesta. Osuus pienenee asumisajan myötä, mutta vielä yli kymmenen vuotta Ruotsissa asuneistakin vuokralaisten osuus oli selvästi suurempi (43 %) kuin kantaväestöstä (26 %).



Suurkaupunkiseuduilla ulkomaalaistaustaisia on selvästi suurempi osuus kuin muualla Ruotsissa. Vuonna 2013 osuus oli Suur-Tukholmassa 30 prosenttia, Suur-Göteborgissa 24 prosenttia ja Suur-Malmössä 29 prosenttia. Tukholman kaupungissa ulkomaalaistaustaisia asui 31 prosenttia, eli suunnilleen sama osuus kuin koko suurkaupunkialueella. Lukumääräisesti ulkomaalaistaustaisia asui vuonna 2013 Tukholman kaupungissa noin 276 000 henkeä ja koko seudulla eli Suur-Tukholmassa noin 651 000 henkeä. Kuviossa 4.3 tarkastellaan tämän väestön sijoittumista eri hallintamuotoluokkiin.



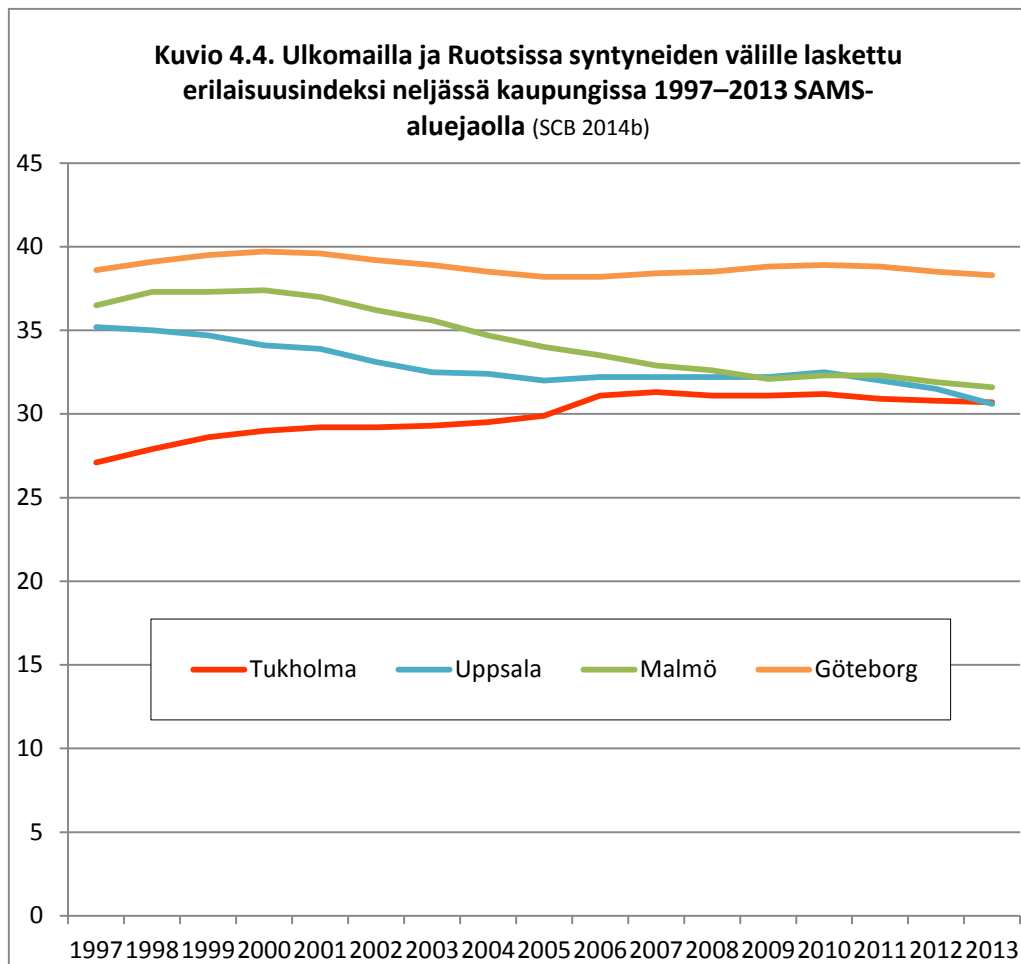
Riippuvuus synnyinmaan ja asunnon hallintamuodon välillä on Tukholman seudulla varsin voimakas: kantaväestön asuminen painottuu omistus- ja osuuskunta-asumiseen, vuokralla asui vuonna 2012 vain 27 prosenttia. EU:n ulkopuolelta tulleiden asuminen painottuu vahvasti vuokra-asumiseen, jonka osuus oli 58 prosenttia. Pohjoismaista ja EU-maista tulleiden jakaumat ovat näiden ääripäiden välillä.

### 4.3 Alueellinen segregatio ja erilaisuusindeksi

Alueellisen segregatian voimakkuuden mittaamiseen koko kaupungin tasolla on kehitetty erilaisia indeksejä. Yksi niistä on *erilaisuusindeksi* (dissimilarity index), joka lasketaan osa-alueittaisista väestömääristä. Se sopii eri kaupunkien vertailuun, koska se ei riipu suoraan tutkittavien ryhmien suhteellisesta koosta kuten useat muut indeksit. Sen avulla voidaan siten vertailla myös kaupunkeja, joissa esimerkiksi siirtolaisten osuus poikkeaa huomattavastikin toisistaan. Käytetyn osa-aluejaotuksen tulisi kuitenkin vertailtavissa kaupungeissa olla jokseenkin vastaavat. Erilaisuusindeksi sopii mittaamaan segregatian muutosta jollakin alueella silloinkin, kun ryhmän koko on muuttunut huomattavasti. Indeksillä voidaan mitata esimerkiksi etnisen segregatian voimakkuutta kaikkien siirtolaisten tai tietyn siirtolaisryhmän tasolla. Indeksillä lasketaan kahden ryhmän, tyypillisesti siirtolaisryhmän ja kantaväestön, välille. Indeksillä arvo voi vaihdella teoriassa nolasta sataan – mitä suurempi arvo sen jyrkempi segregatio. Indeksillä arvo voidaan tulkita niin, että sen osoittaman prosenttiosuuden verran ryhmästä (esimerkiksi siirtolaisista) pitäisi vaihtaa asuinalue, jotta alueellinen jakauma olisi sama kuin toisella ryhmällä (esimerkiksi kantaväestöllä)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Erilaisuusindeksin laskemisesta katso Vilks 2011.

Ruotsin tilastokeskuksen nettisivuilla on valmiiksi laskettuja erilaisuusindeksin arvoja kaikista maan kunnista aikasarjana (SCB 2014b). Indeksien arvot on laskettu ulkomailla syntyneiden ja Ruotsissa syntyneiden välille. Alueyksikkönä on Ruotsin tilastoissa käytetty yhtenäinen valtakunnallinen ns. SAMS-aluejako (Small Areas for Market Statistics). Koko maassa SAMS-alueilla on keskimäärin noin 1 000 asukasta, mutta koko hieman vaihtelee paikkakunnittain: esimerkiksi Tukholmassa niissä on keskimäärin noin 2 000 asukasta, kun taas Göteborgissa keskipöytä on noin 600–700:aan. Kuviossa 4.4 ja taulukossa 4.2 on esitetty indeksin arvon muutos 1997–2012 neljässä kaupungissa.



**Taulukko 4.2** Ulkomailla syntyneiden ja kantaväestön välinen erilaisuusindeksin arvo neljässä kaupungissa 2013 sekä arvon muutos 1997–2013 (SCB 2014b)

	indeksin arvo 2013	muutos 1997–13
Tukholma	31	3,6
Uppsala	31	-4,6
Malmö	32	-4,9
Göteborg	38	-0,3

Kaupunkien välinen vertailtavuus jää vain suuntaa antavaksi, koska SAMS-alueiden koko vaihtelee jonkin verran vaikka tiettyyn yhtenäisyyteen siinä onkin pyritty. Näyttää kuitenkin selvältä, että Göteborgissa näin mitattu segregaatio on voimakkaampaa kuin muissa kolmessa kaupungissa. Segregaatio jyrkentyi Tukholmassa jonkin verran aikavälillä 1997–2006, jolloin indeksin arvo kasvoi 27:sta 31:een, ja on siitä lähtien pysynyt jokseenkin samalla tasolla. Uppsalassa ja Malmössä indeksin arvo oli jakson alussa tasolla 35–39, mutta niissä segregaatio on puolestaan lieventynyt Tukholman tasolle. Göteborgissa segregaatian aste on pysynyt aikavälillä suunnilleen samana.

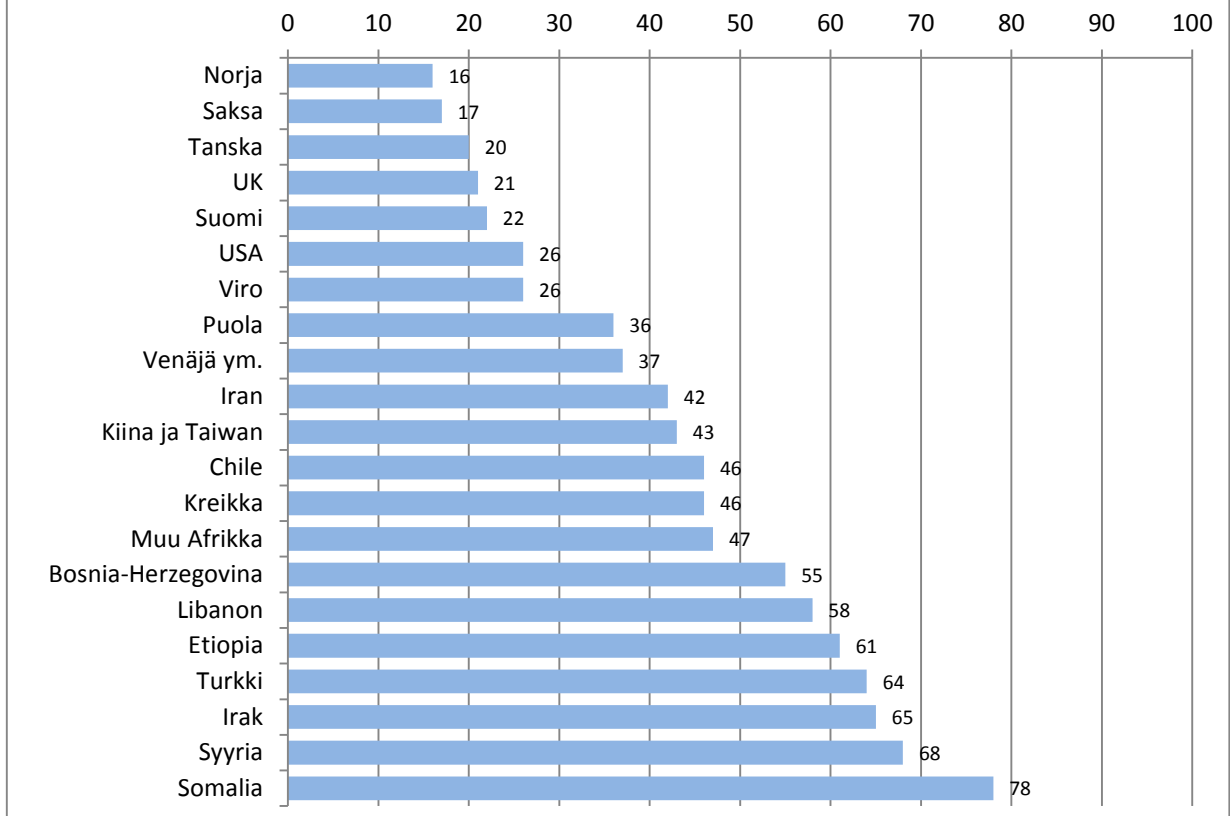
Lukuja voi ainakin karkealla tasolla verrata Helsingistä ja muutamasta muusta Suomen kaupungista laskettuihin erilaisuusindeksin arvoihin. Suomen kaupunkien osa-alue tilastot tarjoavat tiedon väestön äidinkielestä, joka kertoo riittävällä tarkkuudella ulkomaalaistaustasta (Tilastokeskus 2014b). Esimerkiksi Helsingin pienalue tasoo vastaa varsin hyvin Tukholman SAMS-alueita, keskväkiluku molemmissa on 2 000 asukkaan luokkaa. Helsingissä indeksi sai vuoden 2014 alun tiedoista laskettuna arvon 28. Erilaisuusindeksiä aiemmin pääkaupunkiseudulla käyttäneen Katja Vilkan (2011) tulosten mukaan indeksin arvo on ollut suunnilleen tällä tasolla jo pitemmän aikaa sekä Helsingissä että koko pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun etnisen segregaatian jyrkkyys näyttäisi siis karkealla mittarilla olevan melko lähellä esimerkiksi Tukholmaa, kuitenkin vähän lievempää. Uusimmista väestötiedoista laskettu indeksin arvo oli Tampereella 30, Turussa 43, Oulussa 37 ja Lahdessa 24. Turussa segregaatio näyttäisi siis olevan hieman jyrkempää kuin Ruotsin neljässä isoimmassa kaupungissa. Tampereella segregaatio on suunnilleen Tukholman tasoa, Oulussa lähellä Göteborgin tasoa ja Lahdessa lievempää kuin muissa tarkastelluissa Ruotsin ja Suomen kaupungeissa.

Edellä esitetyistä luvuista saa yleiskuvan etnisen segregaatian voimakkuudesta paikkakunnittain ja sen muutostrendistä. Näiden kaikkia ulkomaalaistaustaisia koskevien ”keskiarvolukujen” taakse peittyvät kuitenkin eri kansallisuusryhmien väliset erittäin suuret erot asumisen eriytyemisessä. Roger Anderssonin tutkimusryhmä on laskenut erilaisuusindeksin arvoja siirtolaisryhmittäin lähtömaan mukaan Tukholman läänissä ja Göteborgissa (Andersson, Magnusson Turner & Holmqvist 2010; Andersson, BråmÅ & Holmqvist 2010). He ovat havainneet ilmiön, jota he nimittävät ”etniseksi hierarkiaksi”. Pohjoismaista ja muista Länsi-Euroopan maista tulleiden asumisen jakauma ei paljonkaan poikkea kantaväestöstä. Mitä köyhemmistä ja kulttuuriltaan etäisemmistä maista siirtolaiset ovat lähtöisin, sen jyrkemmin he ovat segregoituneet erilleen ruotsalaisista. Vallitsee myös selvä riippuvuus siirtolaisryhmän heikon työllisyysasteen ja asumissegregaatian jyrkkyyden välillä. (ks. myös Molina 1997.)

Kuvassa on esitetty erilaisuusindeksin arvoja Tukholman läänistä. Muiden pohjoismaalaisten, saksalaisten ja brittien segregoituminen oli lievää: indeksin arvo asettui välille 16–23. Myös yhdysvaltalaisen ja virolaisen kohdalla arvo jäi melko alhaiseksi, 26:een. Jyrkimmin segregoituneita olivat somalit (indeksin arvo 78), syyrialaiset, irakilaiset, turkkilaiset ja etiopialaiset (61–68) sekä libanonilaiset ja bosnia-herzegovinalaiset (55–58).

Göteborgin osalta saatiin samansuuntaisia tuloksia. Somaliasta, Irakista, Vietnamista, Etiopiasta ja Libanonista tulleet keskittyivät erittäin voimakkaasti tietyille alueille: indeksin arvo vuonna 2006 oli näissä ryhmissä yli 73. Vähiten taas olivat eriytyneet norjalaiset, saksalaiset ja tanskalaiset, joilla indeksin arvo oli alle 28. (Andersson, BråmÅ & Holmqvist 2010.)

**Kuvio 4.5. Erilaisuusindeksin arvo kantaväestö vs. eri siirtolaisryhmät 2008**  
**suur-Tukholman SAMS-aluejaolla** (Andersson, Magnusson Turner & Holmqvist 2010)



Vilkaman tutkimuksessa (2011) havaittiin Suomen pääkaupunkiseudulta samantyyppinen segregoitumisen malli, missä erilaisuusindeksin arvo kantaväestöön nähden oli Saharan eteläpuolisen Afrikan kieliä puhuvilla 51, Pohjois-Afrikan ja Lähi-idän kieliä puhuvilla 36, Itä-Euroopan kieliä puhuvilla samoin 36, mutta Länsi-Euroopan kieliä puhuvilla vain 21.

Bråmås ja Andersson (2010) selvittivät siirtolaisten asumisuria Uppsalassa. Etnisen taustan mukaan oli Uppsalassa selviä eroja siinä, missä hallintamuodossa asutaan. Segmentaatio oli voimakkainta Afrikasta ja Lähi-idästä tulleilla eli nämä ryhmät asuivat useimmin allmännyttan-vuokra-asunnoissa. Tulosten mukaan monet siirtolaisryhmät jäävät pysyvästi vuokra-asumiseen (etenkin julkiseen) eivätkä etene asumisurallaan siten kuin kantaväestö. Osaksi tämä selittyi sosioekonomisista tekijöistä, mutta ei aivan kokonaan. Muina mahdollisina syinä tutkijat mainitsevat syrjinnän asuntomarkkinoilla ja siirtolaisten omat preferenssit. Tutkijoiden havaitsema hallintamuodon pysyvyys kotitalouden tasolla selittää osaltaan alueellista segregaatiota, koska vuokra-asunnot keskittyvät tietyille asuinalueille.

Asumisjärjestelmien piirteet vaikuttavat siihen, kuinka vahvasti eri hallintamuodot eriytyvät kaupungin sisällä. Esimerkiksi Tukholmassa vuokra-asunnot ovat selvästi voimakkaammin keskittyneet omille asuinalueilleen kuin Helsingissä. Näissä kaupungeissa on suunnilleen sama osuus vuokra-asuntoja (Tukholmassa 44 %, Helsingissä 47 %). Jos asuinalueista erotetaan ne, joissa vuokra-asuntoja on yli kaksi kolmasosaa asutokannasta, niin Tukholmassa tällaisilla selvästi vuokra-asuntovaltaisilla asuinalueilla sijaitsee 29



prosenttia kaupungin kaikista vuokra-asunnoista (Stockholms stad 2014). Helsingissä vastaava osuus on vain seitsemän prosenttia (Helsingin seudun aluesarjat 2014). Yksi keskeinen tähän suuntaan vaikuttava tekijä on se, että Suomessa yksityisten omistama vuokra-asuntokanta koostuu enimmäkseen yksittäisistä sijoitusasunnoista, jotka ovat hajallaan asunto-osakeyhtiöissä samoissa taloissa omistusasuntojen kanssa. Ruotsissa puolestaan yksityinen vuokra-asuntokanta on lähes kokonaan yhtiöiden omistamissa vuokrataloissa. Tukholman asuntokannassa tapahtuneet muunnokset vuokra-asunnoista osuuskunta-asunnoiksi, joita on tehty etenkin attraktiivisilla ja keskeisillä alueilla, ovat vaikuttaneet yleisesti ottaen segregaatiota lisäävään suuntaan (Andersson & Magnusson Turner).

Skifter Andersen ym. (2013) ovat tehneet tuoreen vertailevan tutkimuksen neljän Pohjoismaan pääkaupunkien etnisestä segregaatiosta käyttäen analyysivälineenään erilaisuusindeksiä. Tukholmassa etninen segregaatio oli voimakkaampaa kuin muissa Pohjoismaiden pääkaupungeissa. Ei-eurooppalaisten osalta ero oli varsin selvä: erilaisuusindeksi sai Tukholmassa arvon 0,48, Oslolla 0,37, Kööpenhaminassa 0,36 ja Helsingissä 0,27.<sup>2</sup> Myös itäeurooppalaisten segregoituminen oli Tukholmassa jonkin verran voimakkaampaa kuin muissa kaupungeissa mutta ei niin selvästi kuin ei-eurooppalaisten. Segmentoituminen eri hallintamuotoihin selitti Tukholman segregaatiosta jonkin verran yli puolet (ei-eurooppalaisilla 58 %), mutta ei siis läheskään kaikkea. Helsingin seudulla segmentaatio oli suurempaa kuin muissa pääkaupungeissa, mutta koska hallintamuodot eivät olleet eriytyneet samassa määrin alueellisesti, segregaation aste jäi lievemmäksi. Helsingin kaupungilla onkin ollut hallintamuotojen sekoittamisen tavoite, mikä on lieventänyt segregaatiota.

---

<sup>2</sup> Indeksi on laskettu 20+ -vuotiaasta väestöstä. Kaupunkien osa-aluejaotuksia ei tutkimuksessa saatu täysin vastaaviksi, vaan Tukholmassa ja Kööpenhaminassa osa-aluekoko oli jonkin verran pienempi kuin Oslolla ja Helsingissä. Tukholman ero muihin on kuitenkin niin suuri, että tämänsuuntaista tulosta voi pitää varmana.

## Lähteet

- Andersson, Roger & Magnusson Turner, Lena 2014. Segregation, gentrification, and residualisation: from public housing to market-driven housing allocation in inner city Stockholm. *International Journal of Housing Policy*, 14:1, 3–29.
- Andersson Roger, Magnusson Turner Lena & Holmqvist Emma 2010. Contextualising ethnic residential segregation in Sweden: welfare, housing and migration-related policies. Institute for Housing and Urban Research, Uppsala University, Country Report for Sweden. Immigration, Housing and Segregation in the Nordic Welfare States. Department of Geosciences and Geography C2 / , Helsinki.
- Andersson Roger, BråmÅ, Åsa & Holmqvist, Emma 2010. Counteracting Segregation: Swedish Policies and Experiences, *Housing Studies*, 25:2, 237–256.
- BråmÅ, Åsa & Andersson, Roger 2010. Who leaves rental housing? Examining possible explanations for ethnic housing segmentation in Uppsala, Sweden. *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 25, Number 3, pp. 331–352.
- Helsingin seudun aluesarjat 2014. <http://www.aluesarjat.fi/> (11.12.2014).
- Molina, Irene 1997. Stadens rasifiering: etnisk boendesegregation i folkhemmet. Uppsala Universitet, Geografiska regionstudier, avhandling.
- SCB 2014a. Statistikdatabasen. Befolkning. Befolkningsstatistik. [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BE\\_BE0101\\_BE0101A/BefolkningNy/?rxid=09b10900-5fa6-4353-a879-23460e9abec0](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101A/BefolkningNy/?rxid=09b10900-5fa6-4353-a879-23460e9abec0) (24.9.2014).
- SCB 2014b. Statistikdatabasen. Ämnesövergripande statistik. Registerdata för integration. Statistik med inriktning mot boende. [http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_AA\\_AA0003\\_AA0003D/?rxid=c51824ff-b824-4e06-8b96-bbae121e6a31](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_AA_AA0003_AA0003D/?rxid=c51824ff-b824-4e06-8b96-bbae121e6a31) (11.12.2014)
- Skifter Andersen, Hans, Andersson, Roger, Wessel, Terje & Vilkama, Katja 2013. The Connection between Housing policy and Ethnic Spatial Segregation; A Comparison of Capitals in Four Nordic Welfare States. Konferenssopaperi ENHR:n konferenssissa Tarragonassa, 19.–22.6. 2013, työryhmä WS12: Migration, residential mobility and housing policy.
- Stockholms stad 2014. <http://www.statistikomstockholm.se/index.php/detaljerad-statistik> (11.12.2014)
- Tilastokeskus 2014. Väestötilastopalvelu, Väestörakenne-tietokanta.
- Vilkama, Katja 2011. Yhteinen kaupunki, eriytyvät kaupunginosat? Kantaväestön ja maahanmuuttajataustaisten asukkaiden alueellinen eriytyminen ja muuttoliike pääkaupunkiseudulla. *Tutkimuksia 2011: 2*. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki.

## 5 Yhteenveto

Raportissa on esitelty Ruotsin asumisjärjestelmän piirteitä tilastolähteiden ja -aineistojen pohjalta. Keskeisimpänä aineistona ovat olleet Ruotsin tilastokeskuksen (SCB) verkkotietokannat sekä sieltä tutkimusprojektia varten erikseen tilattu asumiskustannusaineisto. Tähän yhteenvetolukuun on koottu tärkeimmät tulokset.

Keskeisiä asumisen määrittäjiä ovat talotyyppi ja asunnon hallintamuoto. Ruotsin asuntokanta on kerrostalovoittoista: pientaloissa sijaitsee selvästi alle puolet (45 %) asunnoista. Vuokra-asuntojen osuus on noin 40 prosenttia, omistusasuntojen vajaat 40 prosenttia ja bostadsrätt- eli osuuskunta-asuntojen noin 20 prosenttia. Ruotsin asumisjärjestelmän erityispiirre on se, että varsinaisia omistusasuntoja on lähes pelkästään pientaloissa. Kerrostaloissa puolestaan on osuuskunta-asuntoja, joiden kauppa tapahtuu markkinaehtoisesti, mutta niitä ei voi vapaasti vuokrata. Kansainvälisistä tilastoista (Eurostat ym.) saa usein hieman harhaanjohtavan kuvan Ruotsin hallintamuotojakaumasta, koska osuuskunta-asunnot eivät kovin hyvin sovi niissä käytettyihin kategorioihin.

Ruotsin asuntokannan rakenteen kehitystä pitkällä aikavälillä ja eroja Suomeen tutkittiin aikasarjoista. Pysyviä, rakenteellisia piirteitä Ruotsissa on jatkuvasti ollut kerrostaloasuntojen ja vuokra-asuntojen Suomea suurempi osuus. Pitkän aikavälin trendinä on Ruotsissa ollut osuuskunta-asuntojen osuuden kasvu ja vuokra-asuntojen osuuden väheneminen. 1990-luvulta alkaen tähän suuntaan on lisäksi vaikuttanut vuokra-asuntojen muuntaminen osuuskunta-asunnoiksi. Tämä ilmiö on keskittynyt etenkin Tukholmaan, missä se on muuttanut asuntojen hallintamuotojakauman aivan toisenlaiseksi suhteellisen lyhyessä ajassa.

Ruotsin sodanjälkeisten vuosikymmenien asuntotuotannolle on ollut leimallista erittäin suuret määrälliset vaihtelut. Asuntotuotannon huippuvuosina 1960- ja 1970-luvun vaihteessa valmistui vuosittain reilusti yli 100 000 asuntoa vuodessa, kun taas tuotannon pohjavuosina 1990-luvulla määrä oli vain hieman yli 10 000 asuntoa. Suurimman osan ajasta tuotanto on painottunut kerrostaloasuntoihin, joiden osuus uustuotannosta on ollut suurempi kuin Suomessa.

Asuntojen purkamisessa koettiin Ruotsissa ”suuri aalto” 1960-luvulla ja 1970-luvun alkupuolella, jolloin purettiin etenkin kerrostaloja uustuotannon tieltä. Puolessatoista

vuosikymmenessä purettiin runsaat 110 000 kerrostaloasuntoa. Isoissa ja keskisuurissa kaupungeissa purettiin tuolloin suuri määrä ennen 1900-lukua rakennettua asuntokantaa. Toinen, pienempi purkamisaalto osui 1990- ja 2000-lukujen vaihteeseen, jolloin purettiin etupäässä vajaakäytössä olleita kerrostaloja väestökatoalueilla. Läheskään kaikki asuntojen poistuma asuntokannasta ei johdu purkamisista. Pientalojen kohdalla purkamista yleisempää on niiden siirtyminen vapaa-ajan asunnoiksi tai autioituminen. Kerrostaloasuntoja on puolestaan aiempina vuosikymmeninä varsin yleisesti yhdistelty suuremmiksi asunnoiksi ja muutettu toimistotiloiksi.

Tutkimuksessa selvitettiin asuntojen vuokra- ja hintatasoa ja niiden kehitystä. Keskimääräinen vuosivuokra neliömetriä kohti oli Ruotsissa 991 kruunua (115 €) vuonna 2013. Viimeisen 10 vuoden aikana reaalin vuokrataso on noussut 14 prosenttia. Ruotsissa vuokrat ovat säädeltyjä ja niiden taso määräytyy vuokralaisyhdistysten ja omistajatahojen välisissä neuvotteluissa. Säättely on johtanut laajamittaiseen pimeisiin vuokramarkkinoihin suurimman kysynnän alueilla. Tällainen laitton jälleenvuokraaminen on yleisintä isojen kaupunkien keskeisimmillä alueilla, ennen muuta Tukholmassa. Tästä ilmiöstä seuraa myös se, että suurissa kaupungeissa vuokratilastot eivät anna oikeaa kuvaa vuokratasosta. Tilastojen mukaan Ruotsissa vuokrataso olisi Suomeen verrattuna yksityisissä vuokra-asunnoissa 26 prosenttia matalampi ja yleishyödyllisissä vuokra-asunnoissa 14 prosenttia matalampi.

Ruotsissa pientalon keskimääräinen hinta oli 2,24 miljoonaa kruunua (260 000 €) vuonna 2013. Alueelliset erot olivat suuria: Tukholman kaupungissa keskihinta oli 5,21 miljoonaa kruunua (600 000 €) ja Suur-Tukholmassa 4,27 miljoonaa kruunua (494 000 €). Osuuskunta-asuntojen keskimääräinen hinta oli puolestaan 1,53 miljoonaa kruunua (164 000 €) koko maassa ja 2,47 miljoonaa kruunua (265 000 €) Suur-Tukholmassa. Viimeisen kymmenen vuoden aikana pientalojen reaalin keskihinta on noussut 62 prosenttia ja osuuskunta-asuntojen 138 prosenttia. Suomeen verrattuna pientalojen keskihinnat olivat 42 prosenttia korkeammat. Myös Tukholman seudun pientalojen keskihinnat olivat selvästi korkeammat kuin Suomen pääkaupunkiseudun.

Ruotsin tilastokeskukselta projektia varten hankitusta aineistosta analysoitiin asumiskustannuksia eri hallintamuodoilla ja eri kotitaloustyypeillä. Asumiskustannukset eivät sisällä asuntolainan lyhennystä. Analyysissa tutkittiin asumiskustannuksia absoluuttisina summina, asumiskustannuksien osuutena käytettävissä olevista tuloista sekä asumiskustannuksien ja verojen jälkeen kotitalouksille jäävänä kulutusvarana. Absoluuttisesti suurimmat asumiskustannukset olivat omistusasukkailla (n. 71 000 kr/v, 7 900 €/v), osuuskunta-asukkailla summa oli aineistossa noin 65 000 kruunua (7 200 €) ja vuokra-asukkailla noin 66 000 kruunua (7 300 €).

Kotitaloustyyppien vakioinnin jälkeen selkein piirre oli, että iäkkäillä yksinasuvilla ja pariskunnilla vuokralaisten asumiskustannukset olivat suuremmat kuin muiden hallintamuotojen.

Asumiskustannuksien osuus tuloista oli vuokralaisilla 28 prosenttia, mikä oli selvästi enemmän kuin osuuskunta-asukkaiden 19 prosenttia ja omistusasukkaiden 14 prosenttia. Vuokralaisten muita suurempi asumiskustannuksien osuus korostui yksinasuvilla (etenkin

iäkkäillä) ja yksinhuoltajilla. Asumiskustannuksien ja verojen maksamisen jälkeen käyttöön jäävä kulutusvara oli vastaavasti pienin vuokralla asuvilla yksinhuoltajilla, iäkkäillä yksinasuvilla sekä lisäksi vuokralla asuvilla pariskunnan ja vähintään kolmen lapsen lapsiperheillä.

Asumiskustannuksien osuus käytettävissä olevista tuloista oli vuonna 2011 Ruotsissa melko lähellä EU:n keskiarvoa. Suomeen verrattuna kaikkien asuntokuntien tasolla asumiskustannusosuus oli Ruotsissa suurempi (mediaani Ruotsissa 20 %, Suomessa 16 %, bruttoasumiskustannuksien osuus käytettävissä olevista tuloista). Hallintamuodoittain tilanne kuitenkin vaihteli: vuokralaisilla tulo-osuus oli korkeampi Suomessa (31 %) kuin Ruotsissa (28 %), omistajatalouksilla taas matalampi Suomessa (12 %) kuin Ruotsissa (14 %) ja myös selvästi matalampi kuin Ruotsin osuuskunta-asukkailla (19 %).

Aikavertailu vuosien 2004 ja 2011 välillä osoitti eriytyvää kehitystä vuokralaisten ja muiden välillä. Osuuskunta- ja omistusasukkailla kehitys on ollut selvästi suotuisaa: asumiskustannusosuus on alentunut 3–4 prosenttiyksikköä ja kulutusvara kasvanut 27–28 prosenttia. Vuokralaisilla puolestaan asumiskustannusosuus on pysynyt suunnilleen ennallaan ja kulutusvara kasvanut 11 prosenttia eli huomattavasti vähemmän kuin muilla ryhmillä. Pitkän aikavälin tarkastelu näytti, että vuokrataso on noussut viime vuosikymmeninä huomattavasti yleistä hintatasoa enemmän, kun taas omistusasumisen kustannukset ovat nousseet hieman yleistä hintatasoa vähemmän.

Asumisjärjestelmän yhteyttä kotitalouksien varallisuuden rakenteeseen osoitettiin Ruotsin ja Suomen varallisuustilastojen vertailulla. Kummassakin maassa kotitalouksien ykkösasunnot muodostivat hieman yli puolet kotitalouksien kokonaisvarallisuudesta. Ruotsin asumisjärjestelmä ei ole mahdollistanut tavallisille kotitalouksille sijoitusasuntojen hankintaa, mikä taas on Suomessa verrattain yleinen sijoitusmuoto. Siten Ruotsissa rahoitusvarallisuus painottui selvästi enemmän kuin Suomessa: pörssiosakkeet, rahastot ja talletukset muodostivat siellä 25 prosenttia kotitalouksien varallisuudesta, Suomessa vain 14 prosenttia. Muu asuntovarallisuus kuin oma ykkösasunto muodosti puolestaan Suomessa 20 prosenttia varallisuudesta, Ruotsissa vain 10 prosenttia. Ruotsin kotitaloudet ovat kansainvälisessä vertailussa varsin velkaantuneita, selvästi suurimpana syynä tähän ovat suuret asuntolainat pitkine laina-aikoineen. Eurostatin tilaston mukaan asuntovelkaisten osuus oli Ruotsissa Euroopan maiden suurin vuonna 2011.

Ruotsissa on jo pitkään asunut merkittävä osuus ulkomaalaistaustaista väestöä. Etenkin isoimmissa kaupungeissa heidän osuutensa on korkea, esimerkiksi Tukholmassa 30 prosenttia. Siirtolaiset eivät sijoitu tasaisesti asuntokantaan, vaan he asuvat huomattavasti useammin vuokra-asunnoissa kuin kantaväestö. Selvimmin tämä piirre ilmenee Euroopan ulkopuolelta tulleilla siirtolaisilla. Tämän siirtolaisryhmän segregatio eli asumisen alueellinen eriytyminen kaupunkien sisällä on Ruotsin kaupungeissa verrattain jyrkkää.

ISBN 978-952-60-6383-6 (pdf)  
ISSN-L 1799-487X  
ISSN 1799-487X (painettu)  
ISSN 1799-4888 (pdf)

**Aalto-yliopisto**  
**Insinööritieteiden korkeakoulu**  
**Maankäyttötieteiden laitos**  
**[www.aalto.fi](http://www.aalto.fi)**

**KAUPPA +  
TALOUS**

**TAIDE +  
MUOTOILU +  
ARKKITEHTUURI**

**TIEDE +  
TEKNOLOGIA**

**CROSSOVER**

**DOCTORAL  
DISSERTATIONS**